

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Başakşehir / İSTANBUL**  
**(SPRADON QUARTZ PROJESİ**  
**3 ADET BAĞ. BÖLÜM)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 04 Mart 2014
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 07 Mart 2014
<b>Rapor Tarihi</b>	: 12 Mart 2014
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2014/1451
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Spradon Quartz Sitesi, Bahçeşehir Mahallesi, 563 ada 1 no'lu parsel, D1 Blok, 48 ve 78 nolu bağımsız bölümler, 217 ada 1 no'lu parsel B2 Blok, 44 nolu bağımsız bölüm Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 217 ada 1 no'lu parselde kayıtlı 44 no'lu bağımsız bölüm ile 563 ada 1 no'lu parselde kayıtlı 48 ve 78 no'lu bağımsız bölümler
<b>Mevcut Durum</b>	: Taşınmazlar konut fonksiyonlu olup boş durumdadırlar.
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Lejanti: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ): Serbest
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 3 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>481.500,-TL</b>	<b>218.475,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	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.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	9
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	10
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	10
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU EMLAK KONUT ERGENE VADİSİ KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	13
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	14
	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	17
6.3	PIYASA ARAŞTIRMASI .....	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	19
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	19
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	20
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	21
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	22
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	24



**1. BÖLÜM**

**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	: Sporadon Quartz Projesi bünyesindeki 3 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespiti
	
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 12 Mart 2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Köyü, 217 ada 1 no'lu parselde kayıtlı 44 no'lu bağımsız bölüm ile 563 ada 1 no'lu parselde kayıtlı 48 ve 78 no'lu bağımsız bölümler
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	: Bağımsız bölümler boş durumdadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>	
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	: <b>481.500,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller



### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

#### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgularla 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 4. BÖLÜM

# GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Başakşehir
<b>KÖYÜ</b>	: Hoşdere
<b>PAFTA NO</b>	: ---
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	: Daire

Kat mülkiyetine geçilmiştir. Tapu kayıt suretleri rapor ekinde sunulmuştur.

<b>ADA NO</b>	217					
<b>PARSEL NO</b>	1					
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	6 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve havuz ve otopark ve arsası					
<b>ARSA ALANI</b>	14.431,11 m <sup>2</sup>					
<b>SIRA NO</b>	<b>ARSA PAYI</b>	<b>BLOK NO</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	<b>KAT NO</b>	<b>YEVMIYE NO</b>	<b>TAPU TARİHİ</b>
1	64/23648	B2	44	5. KAT	1705	29.01.2008

<b>ADA NO</b>	563					
<b>PARSEL NO</b>	1					
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	5 bloktan oluşan betonarme karkas bina ve sosyal tesis ve arsası					
<b>ARSA ALANI</b>	13.193,56 m <sup>2</sup>					
<b>SIRA NO</b>	<b>ARSA PAYI</b>	<b>BLOK NO</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	<b>KAT NO</b>	<b>YEVMIYE NO</b>	<b>TAPU TARİHİ</b>
1	60/23348	D1	48	8. KAT	23986	30.12.2008
2	60/23348	D1	78	13. KAT	23986	30.12.2008

### 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü Portalı'ndan alınan TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı görülmüş olup aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

#### **563 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı: 29.12.2008 tarihli

#### **217 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı: 25.01.2008 tarihli.



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

#### **4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER**

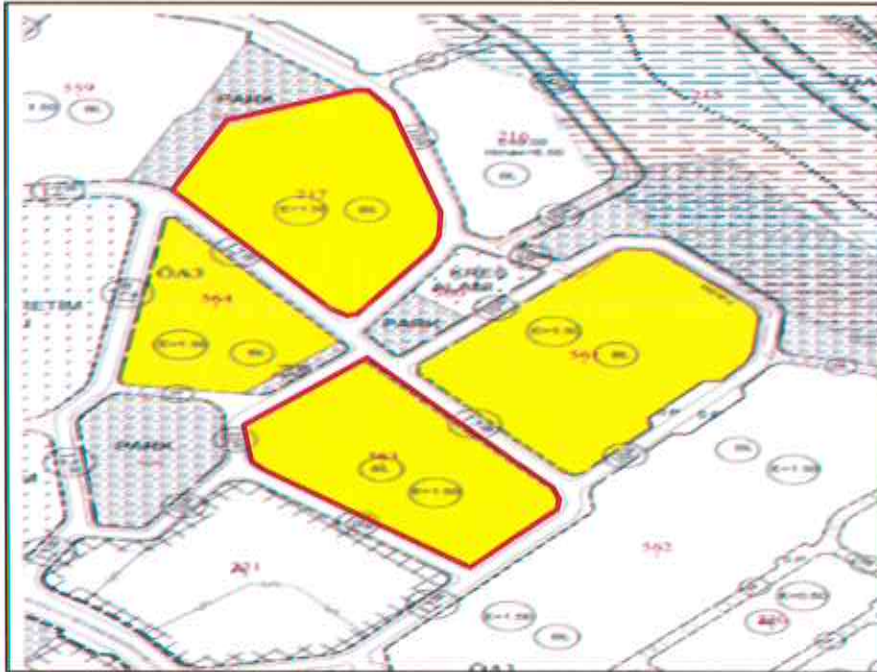
Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin 07.02.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sivast Yeşiltepe mevkii Dereköy Çiftliği mevkii revizyon uygulama imar planı paftasında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

**Yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:**

- **Emsal (E)(\*)** : 1,50
- **İnşaat Nizamı**: Blok

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

#### **PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ**



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

- Parseller üzerinde yeralan bloklar için alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

Ada/ Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı kullanma İzin Belge Tarih/No	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
563/1	D1	01.12.2008	2008/110	02.02.2011/00022	8.060,91
217/1	B2	24.10.2007	2007/106	02.02.2011/00034	10.111,42

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

**Rapor konusu taşınmazların imar durumu ve belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" başlığı altında 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, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir Semt, Bahçeşehir 2. kısımda yer alan Spradon Quartz Projesi bünyesindeki 217 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan B2 Blok'un 5. normal katındaki 44 no'lu bağımsız bölüm ile 563 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan D1 Blok'un 8. normal katındaki 48 no'lu bağımsız bölüm ve 13. normal katındaki 78 no'lu bağımsız bölümdür.

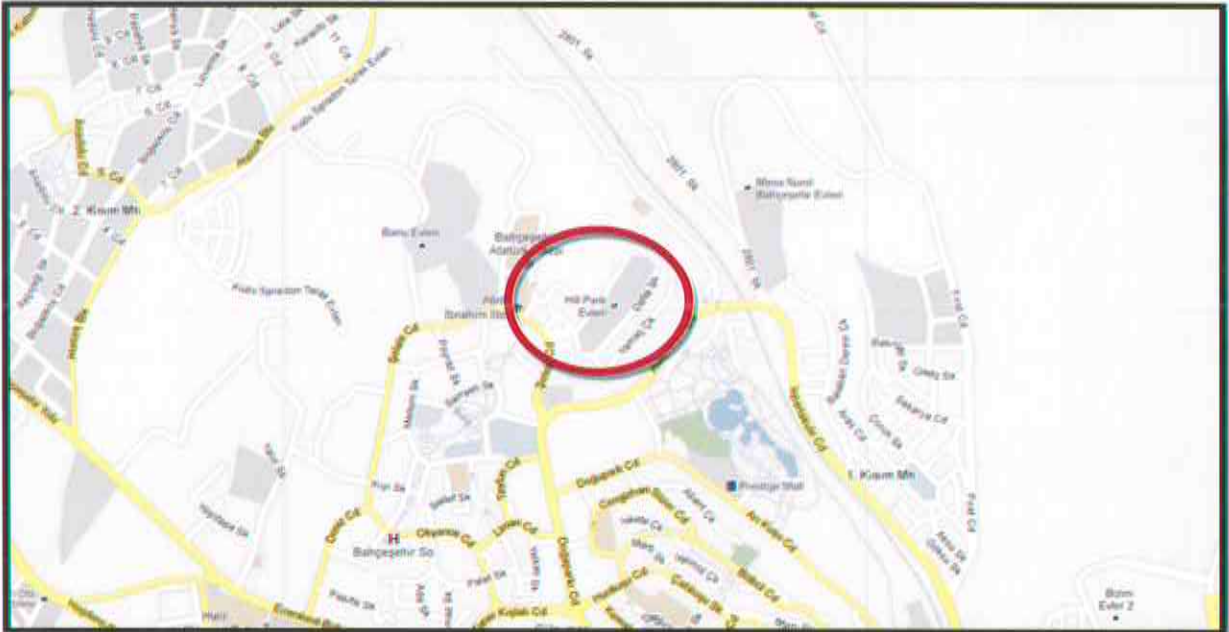
Proje bünyesinde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, yaşam başlamıştır.

Bölgeye, TEM Otoyolu Atatürk Havalimanı – İkitelli kavşağından itibaren Bahçeşehir Uydu Kenti'ne giden yol takip edilerek ulaşılmaktadır.

Projenin doğusunda Hillpark Evleri ve Yamaç Villaları, batısında Spradon Kuleler, Spradon Evleri, Banu Evleri ve Manolya Evleri, kuzeyinde Mesa-Nurol Evleri ve Soyak Bahçe & Bahçe Projesi, güneyinde ise Bahçeşehir 1. Kısım bulunmaktadır. Taşınmazların yakın mesafesinde Bahçeşehir Atatürk Lisesi, Bahçeşehir Parkı ve Abdi İbrahim İlköğretim Okulu bulunmaktadır.

Taşınmazlar TEM Otoyolu'na yaklaşık 5 km, Atatürk Havalimanı'na ise yaklaşık 25 km uzaklıktadır.

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





## 5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU SPRADON QUARTZ SİTESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. öncülüğünde gerçekleştirilmiştir.
- Rapor konusu projenin konumlandığı parseller ve yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m <sup>2</sup> )
217 / 1	14.431,11
561 / 1	16.806,78
563 / 1	13.193,56
564 / 1	8.562,94
<b>TOPLAM</b>	<b>52.994,39</b>

- Proje, 4 tipte 21 adet blok ile toplam 1.045 adet daireden oluşmaktadır.
- Dairelerin parsel bazında dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.
  - Dairelerin bloklara göre dağılımı :

ADA	PARSEL	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI				Genel
			1+1	2+1	3+1	4+1	
217	1	14.431,11	112	132	16	16	<b>1045</b>
561	1	16.806,78	2	24	134	28	
563	1	13.193,56	240	111	-	-	
564	1	8.562,94	155	75	-	-	
<b>TOPLAM:</b>		52.994,39	509	342	150	44	
<b>GENEL TOPLAM:</b>			<b>1045</b>				

- Projede yer alan sosyal aktiviteler aşağıda listelenmiştir.
  - 4 adet açık yüzme havuzu,
  - 1 adet kapalı yüzme havuzu,
  - Fitness center,
  - Amfi tiyatro - cep sineması,
  - Sauna,
  - Kapalı otopark.
  - 3 adet tenis kortu,
  - 3 adet basketbol sahası,
  - Mini futbol sahası,
  - Yürüyüş / koşu yolu,
  - Bisiklet yolu,
  - 5 adet çocuk parkı,
  - Açık otopark.
- Site içerisinde yeşil alanların altı kapalı otopark (1.221 adet) olarak projelendirilmiştir.

### Blokların genel özellikleri

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	: ~ 3
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut
<b>YANGIN TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	: Dış cephe kaplaması
<b>ÇATI KAPLAMASI</b>	: Teras tipi
<b>GÜVENLİK</b>	: Mevcut
<b>PARATONER</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Mevcut

### Açıklamalar

- Site içerisinde halihazırda oturma başlamış durumdadır.
- Dairelerin iç mekân özellikleri genelde benzerdir.
- Oda ve salon hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo hacimleri içlerinde vitrifiye tamdır. Antre hacimleri içlerinde ahşap gömme dolap bulunmaktadır. Dış kapı doğramaları çelik, iç kapı doğramaları ise ahşaptır. Pencereler PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- Rapor konusu 3 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	KAR NO	KAPI NO	ODA SAYISI	BRÜT M <sup>2</sup> ALANI	NET M <sup>2</sup> ALANI	YÖNÜ
1	217	1	B2	44	5. KAT	1+1	63,96	47,62	B
2	563	1	D1	48	8. KAT	1+1	60,13	42,94	GB
3	563	1	D1	78	13.KAT	1+1	60,13	42,94	GB

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak 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 şehirlere 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. 2014 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.

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. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.433.052 kişidir.

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.

## **Başakşehir İlçesi**

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir.

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 Ha olup, Küçükçekmece İlçesinden katılan alan 6.730 Ha'dır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı nüfusu 284.488 kişidir. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

Denize kıyısı bulunmamaktadır.

İlçe üç ana bölgeden oluşmaktadır:

1. Başak Konutları - İkitelli,
2. Altınşehir - Kayabaşı
3. Bahçeşehir

İlçenin kurulduğu bölgenin tarihi oldukça eskidir. Bu bölgenin Osmanlı dönemindeki ismi Azatlık'tır. Bu dönemde, Osmanlı Devleti'nin barut ihtiyacı buradan karşılanmıştır. Daha sonra, Altınşehir - Kayabaşı hattı başta olmak üzere bölgeye Resneli Çiftliği denmiştir.

Çiftlik ve çevresindeki arazilerin parsellenmesi ve imara açılmasıyla ilçenin bugünkü mahalleleri oluşmuştur. İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ilçenin Altınşehir semtinde Kayabaşı yolu üzerinde bulunmaktadır. Mağarada alt paleolitik çağ ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmaktadır. Fakat ağır tahribata uğramıştır. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

İlçedeki en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Meşrutiyet'in ilânında önemli rolü olan bu Arnavut kökenli Osmanlı devlet adamı Resneli Niyazi Bey'e ait



çiftlik hala ayaktadır. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadiye bitki çeşitliliği çok fazladır. Bu nedenle, buranın eko-arkeoloji parkına dönüştürülmesi düşünülmüştür. Şahintepe yolunda Sazlıdere üzerinde bir de tarihi köprü bulunmaktadır. Ancak hala kullanılan köprüde de ağır tahribat söz konusudur.

İlçe de 2 tane Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bunlar; TOKİ Kayaşehir Anadolu Lisesi ve Bahçeşehir Atatürk Anadolu Lisesi'dir. Ayrıca üniversite yapılması planlanmakta veya hâlihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özel okula sahiptir. Ancak Altınşehir'de okul sayısı yetersizdir. İlçenin en büyük mahallelerinden Şahintepe'de sadece tek bir ilköğretim okulu vardır. Bu bölgedeki plansız yerleşim sorununun başlıca nedenidir. İlçede bir devlet hastanesi vardır ve çok sayıda sağlık kuruluşu mevcuttur. Ancak bu alanda da eşit olmayan dağılım söz konusudur. Bahçeşehir ve Başak Konutları, hem devlet hem de özel kuruluşlar açısından daha donanımlıyken Altınşehir bölgesinde eğitim alanında da olduğu gibi sağlık ocakları dâhil tüm sağlık hizmetleri yetersizdir. Kayaşehir de buranın yeni yerleşim yeri olup T.O.K.İ. tarafından yapılmıştır.

Şehirlerarası ulaşımı sağlayan ve Başakşehir İlçesi'nin güneyinden geçmekte olan TEM Otoyolu. 1. derecede önem arz etmektedir. 2. boğaz köprüsünün uzantısı şeklinde devam eden TEM Otoyolu Edirne'ye doğru erişimi sınırlı olarak devam etmekte olup, Mahmutbey kavşağından kuzeye doğru İkitelli'ye kol vermektedir. TEM'in yan yolları ise yol hiyerarşisinde ikinci derecede öneme sahiptir. Bunların dışında, ilçede önemli ana arterler bulunmakla birlikte, düzenli bir yol hiyerarşisi bulunmamaktadır. Küçükçekmece İlçesi'nde toplu taşıma olarak otobüs ve minibüs hatları bulunmaktadır. Ancak, Sirkeçiden başlayarak, ilçe sınırları içerisinde kuzey-güney yönünde devam eden demiryolu, Halkalı'dan sonra şehirlerarası hizmet vermektedir. Bunlara ek olarak projesi devam eden hafif metro ve projesi tamamlanmış olan metro hattı ve uygulaması devam eden metro hattı bulunmaktadır. Devam eden metro çalışmasının tamamlanmasıyla birlikte Başak Konutları ve sanayi merkezi olan İkitelli'den geçerek raylı sistem Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar uzanacaktır. Böylece sanayi merkezi olan İkitelli'ye ve Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşımın daha kolay olması ve ilginin de artması beklenmektedir. İlerleyen zamanlarda ilçenin birbirinden kopuk semtlerini birbirine bağlayacak bir kuzey yolu yapımı düşünülmektedir. İlçenin içerisinden geçecek Kuzey Marmara Otoyolu çalışmaları devam etmektedir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır. Bunun dışında, bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşmaktadır. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere Baraj Gölü ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Sazlıdere Akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece Gölü'ne akmaktadır. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama Deresi de ilçe sınırları içinde doğmaktadır. Bahçeşehir'den de Ispartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.



İlçede sosyal yaşam alanları: Başak Konutları Sular Vadisi ve Türkiye'nin en büyük yapay göleti olan Bahçeşehir'deki gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları'nda sosyal ve kültürel yapılar mevcuttur. Ancak en sorunlu bölge olan Altınşehir bölgesinde henüz altyapı çalışmaları bile yapılmamıştır. Türkiye'nin en büyük stadyumu olan Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçededir. Ancak ulaşım zorluğu ve çevre şartlarının yetersizliği nedeniyle stad tam kapasite olarak kullanılamamaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

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

#### Olumsuz etken:

- o Yakın çevrede yeni konut projelerinin mevcudiyeti ve çok sayıda satılık daire bulunması.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Satılık konutlar

---

1. Spradon Kule Projesi'ndeki konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.
  - Projede konumlu bir bloğun 3. normal katındaki 1+1, 66 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire için 169.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.560,-TL)  
İlgilisi / Century 21 Bahçeşehir: 0532 430 31 22
  - Projede konumlu bir bloğun 16. normal katındaki 1+1, 60 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire için 155.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.585,-TL)  
İlgilisi / Halis Özgen Emlak: 0532 335 09 46

- Projede konumlu bir bloğun 7. normal katındaki 1+1, 60 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire için 155.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.585,-TL)  
İlgilisi / Halis Özgen Emlak: 0532 335 09 46
- Projede konumlu bir bloğun 6. normal katındaki 1+1, 55 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire için 150.000,-TL talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.725,-TL)  
İlgilisi / Coldwell Banker Gayrimenkul: 0535 279 84 35

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m<sup>2</sup> satış değerlerinin 2.615,-TL mertebesinde olduğu belirlenmiştir.

### **Bölgedeki kiralık konutlar**

---

2. Spradon Kule Projesi'ndeki konutların kira bedelleri aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu bir bloğun 18. normal katındaki 1+1, 67 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire için aylık 675,-TL kira talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 10,-TL)  
İlgilisi / Remax Gayrimenkul: 0532 252 85 41
- Projede konumlu bir bloğun 9. normal katındaki 1+1, 65 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire için aylık 700,-TL kira talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 11,-TL)  
İlgilisi / Century 21 Bahçeşehir: 0538 298 44 99
- Projede konumlu bir bloğun 9. normal katındaki 1+1, 72 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire için aylık 700,-TL kira talep edilmektedir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 10,-TL)  
İlgilisi / Platin Gayrimenkul: 0541 327 94 80

Proje bünyesinde yer alan dairelerin m<sup>2</sup> kira değerlerinin 10,-TL mertebesinde olduğu belirlenmiştir.



## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

## 8. BÖLÜM

# GAYRİMENKULLERİN PAZAR ve KİRA 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 m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

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

#### 8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri taşınmazların m<sup>2</sup> satış değeri 2.560 – 2.725,-TL aralığında olup ortalama m<sup>2</sup> satış değeri ise 2.615,-TL'dir.
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler, bulunan 2.615,-TL ortalama emsal dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerefiyelendirilmiştir.
- Spradon Quartz Projesi bünyesinde yer alan konutların ortalama aylık m<sup>2</sup> kira değerleri 10,-TL mertebesindedir.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 3 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki kira değerleri ve arsa payları dahil toplam pazar değeri için takdir olunan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

#### Pazar Değeri:

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)
B2 Blok - 44	63,96	2.600	166.500	168.165
D1 Blok - 48	60,13	2.600	156.500	158.065
D1 Blok - 78	60,13	2.635	158.500	160.085
<b>TOPLAM</b>			<b>481.500</b>	<b>486.315</b>



### Kira Değeri:

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
B2 Blok - 44	63,96	10	640
D1 Blok - 48	60,13	10	600
D1 Blok - 78	60,13	10,25	615
<b>TOPLAM</b>			<b>1.855</b>

## 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 3 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; 1.855,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

1.855,-TL x 12 ay = 22.260,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 3 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5 = 22.260,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri  $\cong$  **445.000,-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	481.500,-TL
Gelir İndirgeme	445.000,-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 3 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **481.500,-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	:	05 Aralık 2012
Rapor Tarihi	:	26 Aralık 2012
Rapor No	:	031 - 2012/1765
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	:	114.742.300,-TL

**Not:** 26 Aralık 2012 tarihinde tarafımızdan hazırlanan raporda 561 adet bağımsız bölüm için değer takdir edilmiş olup bu taşınmazların bazılarının tapu devirleri gerçekleşmiştir.

### 2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	:	21 Mart 2013
Ekspertiz Tarihi	:	25 Mart 2013
Rapor Tarihi	:	05 Nisan 2013
Rapor No	:	031 - 2013/1499
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	:	122.572.300,-TL

**Not:** 05 Nisan 2013 tarihinde tarafımızdan hazırlanan raporda 602 adet bağımsız bölüm için değer takdir edilmiş olup bu taşınmazların bazılarının tapu devirleri gerçekleşmiştir.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

**481.500,-TL** (Dört yüz seksen bir bin beş yüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(481.500,-TL ÷ 2,2039 TL/USD (\*)  $\cong$  **218.475,-USD**)

(481.500,-TL ÷ 3,0279 TL/EURO (\*)  $\cong$  **159.020,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,2039 TL ve 1,-EURO = 3,0279 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 486.315,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m<sup>2</sup>'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" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 12 Mart 2014

(Ekspertiz tarihi: 07 Mart 2014)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görüntüleri
- İmar durumu örneği
- Tapu kayıt suretleri
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri