

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Başakşehir / İSTANBUL
(My Europa Projesi - 4 adet daire)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 16 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 18 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 071 - 2014/7170
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Ziya Gökalp Mahallesi, My Europe Sitesi, B1 Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm, B6 Blok, 81 ve 110 no'lu bağımsız bölümler ile B4 Blok 294 no'lu bağımsız bölüm İkitelli - Başakşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 23 adet bahçeli karkas bina bünyesindeki B1 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm, B6 Blok, 81 ve 110 no'lu bağımsız bölümler ile B4 Blok 294 no'lu bağımsız bölüm.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 2,00 ve H: Serbest
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	1.445.000,-TL	613.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7170

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKETİ 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 RESMİ KURUMDA 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	PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER.....	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	12
6.2	BÖLGE ANALİZİ	13
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	16
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	16
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	18
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	19
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	21
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	21
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	22

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	My Europa Projesi bünyesindeki 4 adet daire
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	18 Aralık 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 23 adet bahçeli karkas bina bünyesindeki B1 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm, B6 Blok, 81 ve 110 no'lu bağımsız bölümler ile B4 Blok 294 no'lu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	:	Taşınmazlar boş durumdadır.
İMAR DURUMU	:	1343 ada 1 parsel; Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	:	1.445.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi Kayışdağı İş Merkezi No:91 K:3 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, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
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

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7170

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların toplam 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 değerlerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7170

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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 değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda 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 GYO A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Başakşehir
MAHALLESİ	: İkitelli-2
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 1342
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 23 adet bahçeli karkas bina
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 113.445,46 m ²
TAPU TARİHİ	: 6.6.2012

BAĞ. BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	CİLT NO	SAYFA NO	YEVMIYE NO
Konut	66/265832	B1	Zemin	1	354	35006	6340
Konut	124/265832	B4	25	294	364	36000	6340
Konut	134/265832	B6	8	81	367	36301	6340
Konut	134/265832	B6	11	110	367	36330	6340

Not: Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 27.11.2014 tarih itibari ile alınan belgeye göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde müstereken aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı 29.05.2012 tarihli. (06.06.2012 tarih ve 6340 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı değişikliği: (17.08.2012 tarih ve 9410 yevmiye no ile)
- KM'ne çevrilmiştir. (07.11.2013 tarih ve 16167 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Krokisinde gösterilen 12457-12458-12459 nolu trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı yeri için 99 yıl müddetle 99 yıllığı 1 TL den Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi) (04.12.2012 tarih ve 14034 yevmiye no ile)

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7170

Not: Yukarıda yer alan beyan ve şerhler rutin uygulamalar olup taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkileri yoktur.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ RESMİ KURUMDA YAPILAN İNCELEMELER

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazların üzerinde yer alan parselin 30.03.2011 tasdik tarihli Başakşehir, İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondur Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre parsellerin yapılaşma şartları aşağıda sunulmuştur:

ADA / PARSEL NO	EMSAL (E) (*)	BİNA YÜKSEKLİĞİ (h _{max})
1342 / 1	2,00	Serbest

Not:Emisal (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.

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için alınmış yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	İSKAN TARİHİ	İSKAN NO	ORTAK ALANLAR DAHİL TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
B1	28.08.2013	00035	36.244,14	IV-A
B4	28.08.2013	00038	36.303,38	IV-A
B6	28.08.2013	00040	25.521,60	IV-A

Rapor konusu taşınmazların net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	NET KULLANIM ALANI (m ²)	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	CEPHESİ
B1	1	Zemin	1+1	47,08	65,16	G
B4	294	25	2+1	90,29	123,39	KB-KD
B6	81	8	2+1	94,79	133,35	KB-GB
B6	110	11	2+1	94,79	133,35	KB-GB

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. 1342 ada 1 parselin çok sayıda kütükte 08.09.2011 tarih ve 9524 yevmiye no ile imar iptali ve imar uygulaması ile sayfa kapatılması işlemi gerçekleşmiştir. 1342 ada 1 parsel 941 ada 1 parselin ada ismi değişikliği ile oluşmuştur.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumundaki değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme tarihi itibariyle 30.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Başakşehir ilçesi İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parsellerin konumlu olduğu bölge için sırasıyla 25.12.2008, 08.05.2009, 19.02.2010 ve 30.03.2011 tarihli uygulama imar planları ve tadilatları bulunmakta olup en son plan kapsamında farklı bir parseldeki özel kreş alanının teknik altyapı alanına dönüştürülmesi ile ilgili 22.10.2012 tarih ve 16525 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan plan değişikliği bulunmaktadır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜLERİN ÇEVRE VE KONUMU

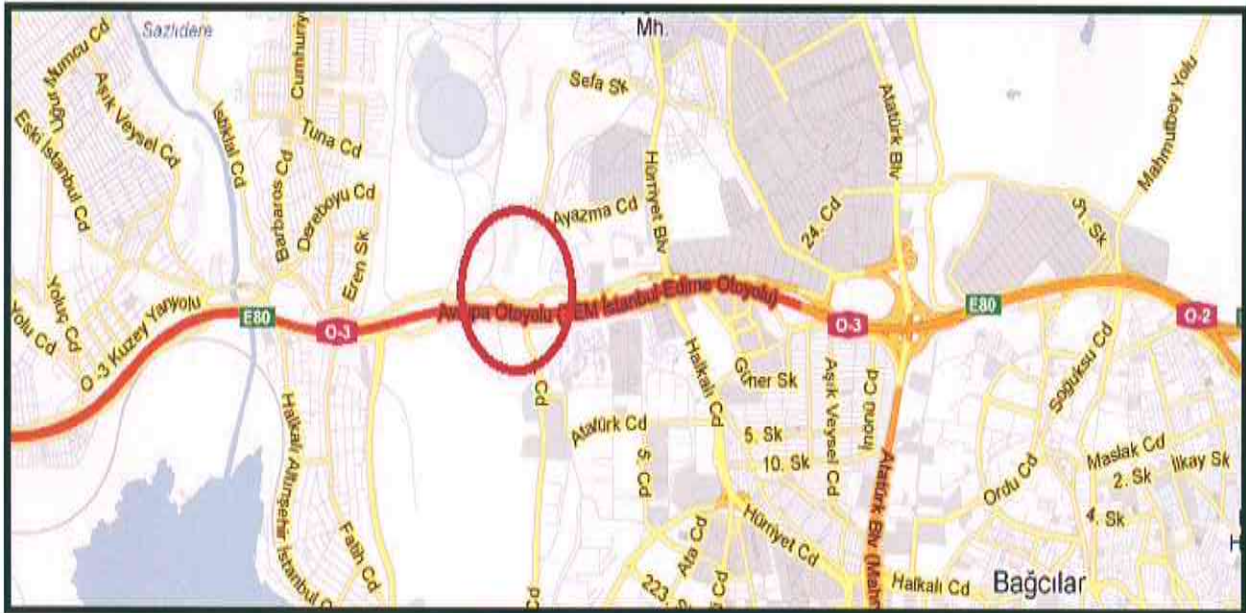
Rapor konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan 1342 ada 1 no'lu parsel üzerindeki My Europe Sitesi bünyesindeki B1 Blok zemin katta konumlu 1 no'lu bağımsız bölüm, B6 Blok 8.normal kat ve 11.normal katta konumlu 81 ve 110 no'lu bağımsız bölümler ile B4 Blok 25.normal katta konumlu 294 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazlar; TEM Otoyolu'ndan Edirne istikametine doğru giderken yolun sağında yer almaktadır. Ulaşım, TEM Otoyolu'nun Mahmutbey gişelerinden Olimpiyat Stadı yoluna girilerek sağlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Atatürk Olimpiyat Stadı, Halkalı Toplu Konutları, İkitelli ve Keresteciler Organize Sanayi Siteleri ile MASKO Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Konum, ulaşım imkanlarının kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER

- o Proje kapsamında parseller üzerinde 19 adet blokta toplam 3.100 adet daire ve 49 adet ticari ünite bulunmaktadır.
- o Dairelerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	NET KULLANIM ALANI (m ²)	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	CEPHESİ
B1	1	Zemin	1+1	47,08	65,16	G
B4	294	25	2+1	90,29	123,39	KB-KD
B6	81	8	2+1	94,79	133,35	KB-GB
B6	110	11	2+1	94,79	133,35	KB-GB

- o Rapor konusu taşınmazlardan B1 blok'un zemin katında konumlu olan 1 no'lu bağımsız bölümün brüt kullanım alanı 65,16 m²'dir. B4 blok'un 25. normal katında konumlu olan 294 no'lu bağımsız bölümün brüt kullanım alanı 123,39 m²'dir. B6 blok'un 8.normal katında konumlu olan 81 no'lu bağımsız bölümün brüt kullanım alanı 133,35 m²'dir. B6 blok'un 11.normal katında konumlu olan 110 no'lu bağımsız bölümün brüt kullanım alanı 133,35 m²'dir.
- o Taşınmazların iç mekan özellikleri aynıdır. Site içerisinde benzer dairelerde oda ve salon hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Tavanlar asma tavanlıdır. Vitrifiye tamdır.
- o 1+1 tipte olan dairelerde mutfak açık mutfak şeklinde düzenlenmiştir. Mutfak içlerinde ankastre ocak, davlumbaz, fırın mevcuttur.
- o Kapı doğramaları amerikan panel kapıdır. Pencere doğramaları ise PVC'dir.

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 değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, mimari ve inşai özellikleri, yasal izinleri ve mevcut durumları da dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan "**konut**" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı 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 itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla 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. 2012 yılı itibarıyla nüfusu 13.854.740 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. Mağaranın güneyindeki taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar bendi ve baruthanesi Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7170

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 ayakta. Yarım Burgaz Mağarası'nı geçtikten sonra tarihi konaklar görülebilir. Ayrıca, çiftlik bölgesinin içinde bulunduğu vadide 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 halihazırda ki İstanbul Üniversitesi'nin fakültelerinden birinin bölgede yerleşke açması düşünülmektedir. Bahçeşehir ve Başak Konutları yeterli sayıda devlet ve özele 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 donanımlıken 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 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

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7170

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 stadı 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:

- TEM Otoyolu'na yakın konumda olmaları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgedeki elit konut projelerinin varlığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Projedeki satılık konutlar

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede, Arena Residence bölümünde konumlu olan, peyzaj manzaralı, 27. normal katta yer alan, 133 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin 445.000,-TL fiyatla satıldığı öğrenilmiştir. (m² satış değeri ~ 3.345,-TL)
İlgilisi / Border Emlak: 0 (551) 242 17 51
2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede, Arena Residence bölümünde konumlu olan, 3. normal katta yer alan, 133 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin satış değeri 440.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 3.310,-TL)

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7170

İlgilisi / Border Emlak: 0 (551) 242 17 51

3. Rapor taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan kullanım alanları 114,63 – 133,55 m² kullanım alanlı toplam 10 adet 2+1 daire Eylül ayı içerisinde ortalama 3.750,-TL/m² birim bedelle satışları gerçekleşmiştir.

İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.

4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede, Arena Residence bölümünde konumlu olan, Olimpiyat Stat manzaralı, 5. normal katta yer alan, 70 m² kullanım alanlı 1+1 dairenin satış değeri 210.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.000,-TL)

İlgilisi / Remax: 0 (532) 597 44 45

5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede, Arena Residence bölümünde konumlu olan, Olimpiyat Stat manzaralı, 12. normal katta yer alan, 70 m² kullanım alanlı 1+1 dairenin satış değeri 225.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 3.215,-TL)

İlgilisi / Remax: 0 (532) 597 44 45

Projedeki kiralık konutlar

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede, Arena Residence bölümünde konumlu olan peyzaj manzaralı, ara kat, 133 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin aylık kira değeri 1.700,-TL'dir. (aylık m² kira birim değeri ~ 12,80 TL)

İlgilisi / Bosphorus Arena: 0 (542) 432 34 60

2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede, Arena Residence bölümünde konumlu olan peyzaj manzaralı, ara kat, 133 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin aylık kira değeri 1.800,-TL'dir. (aylık m² kira birim değeri ~ 13,53 TL)

İlgilisi / Bosphorus Arena: 0 (542) 432 34 60

3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede, Arena Residence bölümünde konumlu olan bahçe katında yer alan 110 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin aylık kira değeri 1.300,-TL'dir. (aylık m² kira birim değeri ~ 11,80 TL)

İlgilisi / Bosphorus Arena: 0 (542) 432 34 60

4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede, Arena Residence bölümünde konumlu olan, Olimpiyat Stadı manzaralı, ara katta yer alan, 127 m² kullanım alanlı 2+1 dairenin aylık kira değeri 1.550,-TL'dir. (aylık m² kira birim değeri ~ 12,20 TL)

İlgilisi / Asya Emlak ve Gayrimenkul: 0 (212) 494 32 40

5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede, Arena Residence bölümünde konumlu olan, TEM manzaralı, 2. katta yer alan, 73 m² kullanım alanlı 1+1 dairenin aylık kira değeri 1.000,-TL'dir. (aylık m² kira birim değeri ~ 13,70 TL)

İlgilisi / Remax: 0 (212) 671 97 98

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7170

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün 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 yaklaşımında 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 yaklaşımında, 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 değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

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, mimari planlama, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsal taşınmazlardan ilk beşinin ortalama m² satış değeri 3.325,-TL olarak hesaplanmıştır. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer; yaklaşık olarak (3.325,-TL x 0,95 =) 3.150,-TL olarak hesaplanmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m² kira değerleri ise yaklaşık 12,80 TL mertebesinde dir. Rapor konusu taşınmazın da ortalama m² kira değerinin de 12,-TL mertebelerinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payı dahil pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	NET KULLANIM ALANI (m ²)	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
B1	1	Zemin	1+1	47,08	65,16	3.250	210.000	850
B4	294	25.kat	2+1	90,29	123,39	3.200	395.000	1.500
B6	81	8.kat	2+1	94,79	133,35	3.150	420.000	1.600
B6	110	11.kat	2+1	94,79	133,35	3.150	420.000	1.600
GENEL TOPLAM							1.445.000	5.550

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7170

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 gelinine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 4,55'dir (*). (yaklaşık 264 ay)

Değerlemeye konu 4 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 5.550,-TL olarak hesaplanır.

5.550,-TL x 12 ay = 66.600,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 4 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 4,55 = 66.600,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri \cong (1.463.736) **1.465.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 264 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (264 ay / 12 = 22 yıl; 1/22 yıl=) % 4,55 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
1.445.000	1.465.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında çok fark bulunmamaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu taşınmazların nihai pazar değeri için **1.445.000,-TL** takdir edilmiştir.

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

Rapor konusu taşınmazlar için daha önceden tarafımızda hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde kullanım alanlarının büyüklüğüne, mimari ve inşai özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle arsa payları dahil toplam pazar değeri için;

1.445.000,-TL (Birmilyondörtüzyüksekbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir olunmuştur.

(1.445.000,-TL ÷ 2,3575 TL/USD (*) ≅ **613.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 2,3575 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 1.459.450,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

Bilgilerinize sunulur. 18 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 16 Aralık 2014)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Tapu suretleri
- Tapu kayıt örnekleri
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7170