

## EMLAK KONUT

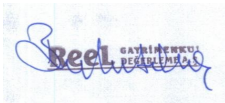
### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE YER ALAN  
SPRADON QUARTZ BÜNYESİNDEKİ  
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	18.05.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	18.05.2012
DEĞERLEME TARİHİ	22.05.2012 23.05.2012
DEĞERLEME SÜRESİ	2 İŞ GÜNÜ
RAPOR TARİHİ	29.05.2012
RAPOR NO	EML-1205002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	SPRADON QUARTZ BÜNYESİNDEKİ 5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	BAHÇEŞEHİR II. KISIM M. ŞELELE CADDESİ SPRADON QUARTZ C1 BLOK D:13-49-50, C2 BLOK D:10-14 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Halil İbrahim AKYILDIZ**

Lisans No : 400843

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

## EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Kullanım İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Uygunluk Beyanı

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 5 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

\* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8 Ataşehir / İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

\* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,  
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 5 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.05.2012 tarih ve EML-1205002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Halil İbrahim AKYILDIZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, 5 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesi için raporun nihai değeri 1.793.000.-TL'dir. (KDV hariç). Sinem SANİBAL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	29.05.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU PARSELLER 07.02.2003 ONAY TARİHLİ BAĞÇEŞEHİR SIVAT-YEŞİLTEPE MEVKİİ-DEREKÖY ÇİFTLİĞİ MEVKİİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA, "KONUT ALANI" İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. BLOK NİZAM, EMSAL= 1,50 YAPILANMA ŞARTLARINA TABİDİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	1.793.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
 İlçesi : BAŞAKŞEHİR  
 Bucağı :  
 Mahallesi : HOŞDERE  
 Köyü :  
 Sokağı :  
 Pafta No :  
 Ada No : 561  
 Parsel No : 1  
 Alanı : 16.806,78 m<sup>2</sup>  
 Vasfı : 8 BLOKTAN OLUŞAN B.A.K. BİNA VE HAVUZ VE OTOPARK VE ARSASI  
 Sınırı : PLANINDADIR.  
 Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
 Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
 Yevmiye No : 1712  
 Cilt/Sayfa No :  
 Bağımsız Bölüm : *Bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki listede sunulmuştur.*  
 Tapu Tarihi : 29.01.2008

BLOK NO	B.B. NO	KAT	ARSA PAYI			NİTELİK	CİLT	SAYFA	MALİK
C1	13	2. KAT	144	/	27212	Daire	194	19159	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C1	49	11. KAT	144	/	27212	Daire	195	19195	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C1	50	11. KAT	144	/	27212	Daire	195	19196	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C2	10	1. KAT	144	/	27212	Daire	195	19218	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
C2	14	2. KAT	144	/	27212	Daire	195	19222	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 22.05.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

561 ada 1 parselde yer alan 5 adet bağımsız bölüm üzerinde; Şerhler hanesinde; Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.(TEDAŞ) lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22.06.2010 tarih - 6334 yevmiye)

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 5 adet bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 09.04.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 4733-11566 sayılı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Taşınmaz 07.02.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bahçeşehir Sivaz-Yeşiltepe mevki-Dereköy Çiftliği mevki revizyon uygulama imar planında, "konut alanı" içerisinde kalmaktadır. Blok nizam, emsal=1,50 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarına sahiptir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde geçerli imar planında herhangi bir değişiklik yapılmadığı bilgisi alınmıştır.



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller üzerinde tamamlanmış durumda Spradon Quartz bünyesinde ;

**217 Ada 1 Parsel üzerinde;**

AA1, AA2, AB1, AB2, B1 ve B2 blok olmak üzere toplamda 6 blok mevcuttur.

**561 Ada 1 Parsel üzerinde;**

AC1, AC2, AD1, AD2, AE1, AE2, C1, C2 blok olmak üzere toplamda 8 blok mevcuttur.

**563 Ada 1 Parsel üzerinde;**

D1, D2, D3, F1, F2 blok olmak üzere toplamda 5 blok mevcuttur.

**564 Ada 1 Parsel üzerinde;**

E1, E2 blok olmak üzere toplamda 2 blok mevcuttur.

Spradon Quartz projesinde 4 adet parselde toplamda 21 adet blok, 1045 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**C1 Blok** için 24.10.2007 tarih 2007/100 sayılı tadilat ruhsatı düzenlenmiştir. Bu ruhsata istinaden 02.02.2011 tarih 00019 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

**C2 Blok** için 24.10.2007 tarih 2007/99 sayılı tadilat ruhsatı düzenlenmiştir. Bu ruhsata istinaden 02.02.2011 tarih 00020 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi 16.806,78 m<sup>2</sup> alana sahip 561 ada 1 parsel, üzerine inşa edilmiş olan Spradon Quartz kapsamında yer alan C1 ve C2 blokta bulunan toplamda 5 adet bağımsız bölümdür.

Toplamda 52.994,39 m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulmuş olan Spradon Quartz 21 blok ve 1045 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu parsel , Bahçeşehir İl.Kısım Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım Şelale Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, alışveriş alanları yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri, Spradon Evleri Manolya Evleri, Hilalpark Evleri, Bahçeşehir Park Sitesi'dir. Abdi İbrahim İlköğretim Okulu, Bahçeşehir Atatürk Lisesi, Loca İstanbul diğer nirengi noktalarıdır.

Bölge, 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölge orta-üst gelir düzeyine sahip olan kitlenin tercih ettiği yaşam alanıdır. Yakın çevresinde konut projeleri devam etmektedir. Sosyal ve kamusal donatılardan istifadeleri iyi durumdadır.

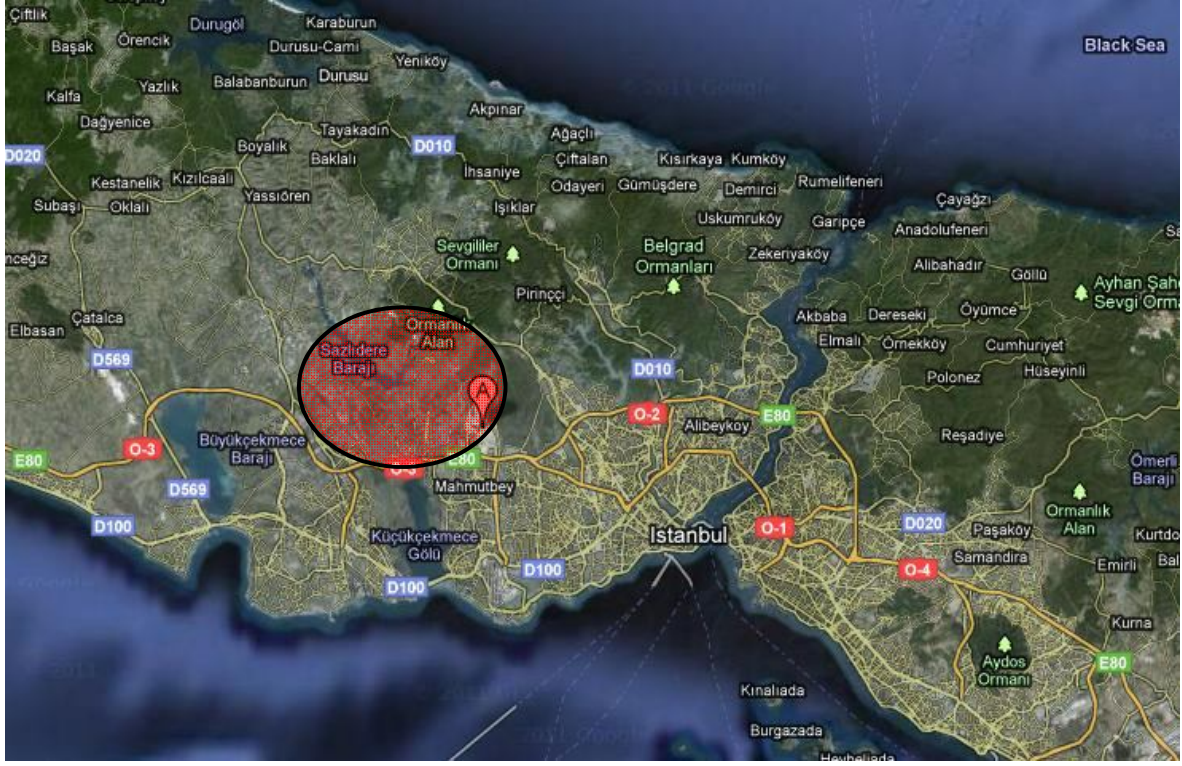
#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu siteye ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Bahçeşehir gişelerden çıkıp 2. kısma doğru devam edildiğinde Loca İstanbul AVM'yi geçtikten sonra sağ tarafta yer almakta olan Abdi İbrahim İlköğretim okulunun alt tarafında yer almaktadır.

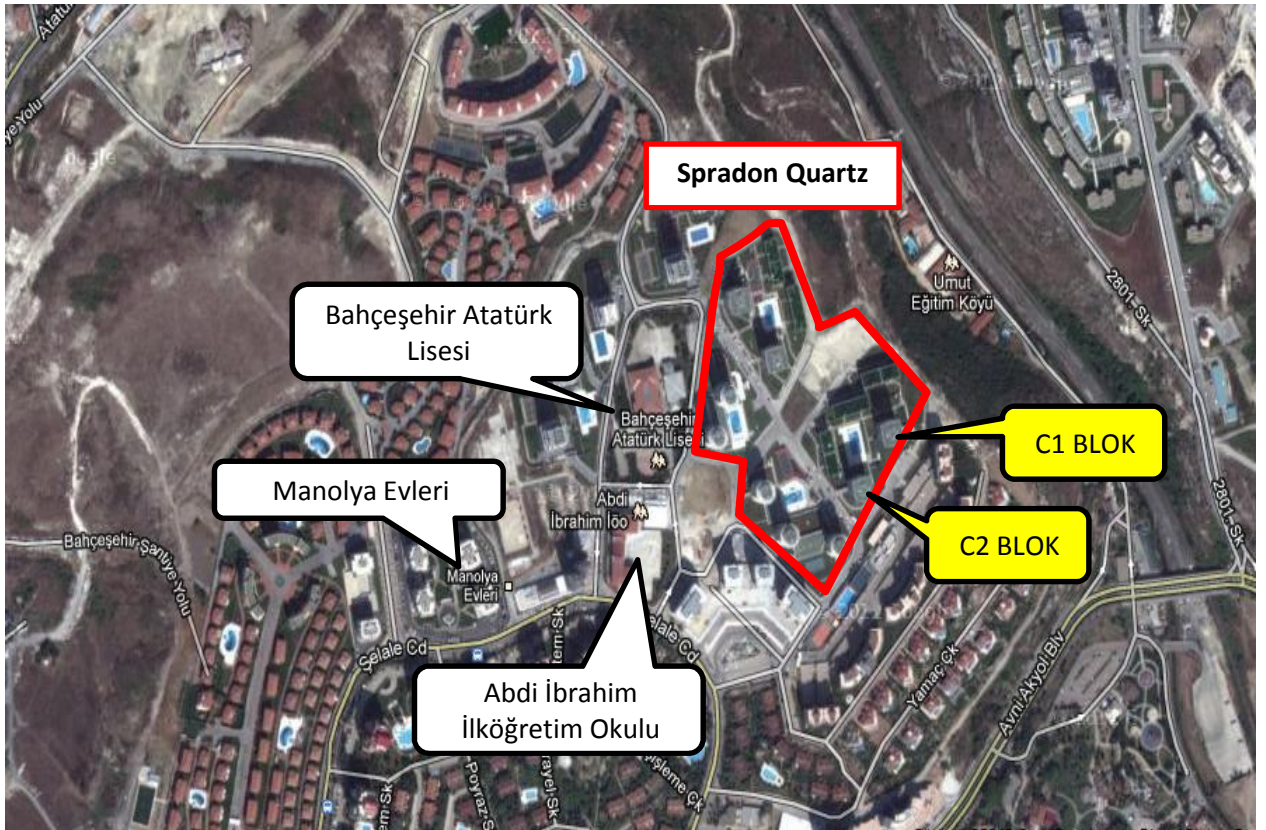




## BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KONUM

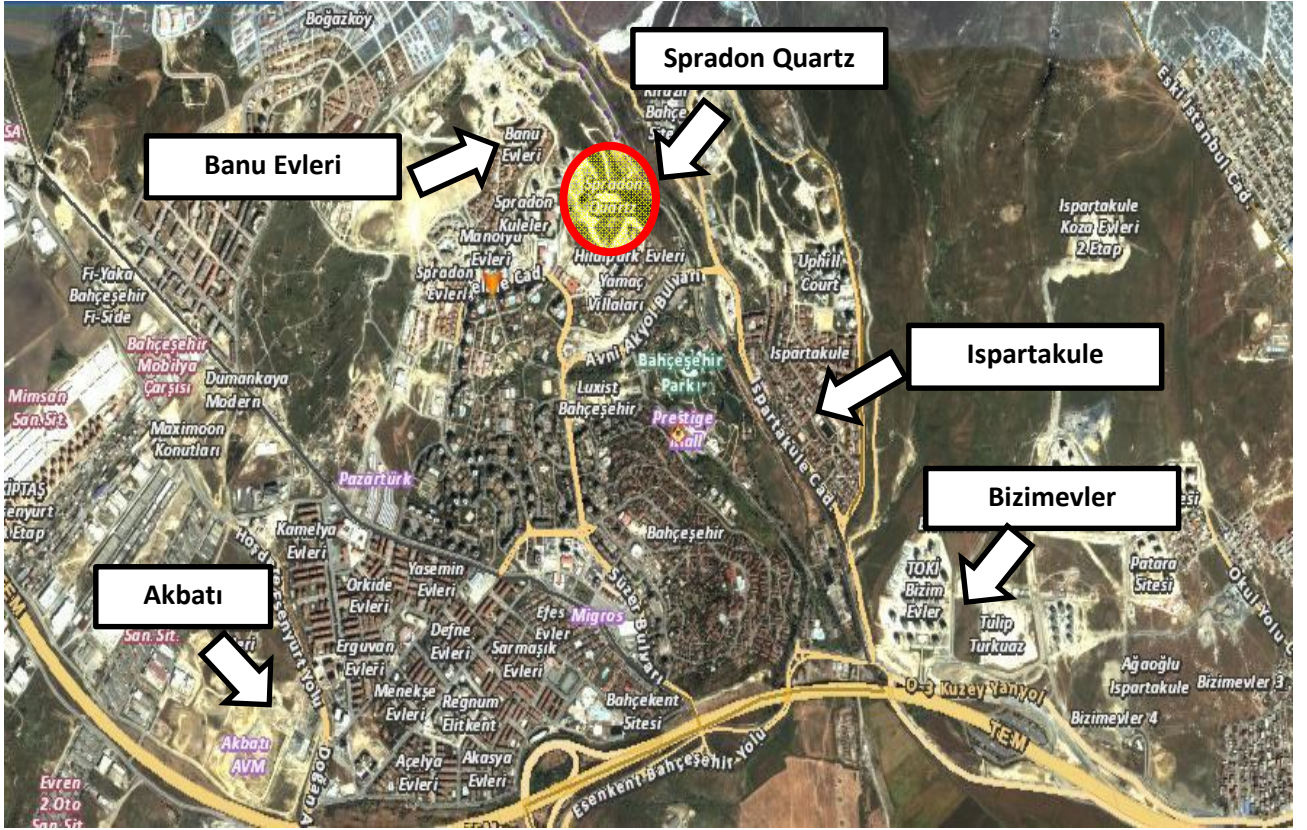


## Spradon Quartz





## KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Spradon Quartz toplamda 52.994,39 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulmuş olan 21 blok ve 1045 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrilidir. Sitede dairelerin bir çoğunda teslim edilmiş, yaşam başlamıştır. Blokların etrafında çevre düzenlemeleri yapılmıştır. Sosyal tesisleri, yüzme havuzu, güvenlik, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; 561 ada 1 parselde C1, C2 blok olmak üzere toplamda 2 blokta 5 adet bağımsız bölüm olmak üzere 5 adet aynı tipte ve farklı konumda bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar aynı tipte olup 3 yatak odası, salon, mutfak, banyo-wc, ebeveyn banyosu, hol-antre hacimlerinden oluşmakta olup pazarlanan brüt alan 142,47m<sup>2</sup> dir.

C1 Blok 13 ve 49 nolu bağımsız bölümler Kuzey-Doğu Cepheli, C1 Blok 50, C2 Blok 10 ve 14 nolu bağımsız bölümler Doğu-Güney cephelidir.

Sitedeki bloklar Kamalin (F1-F2), Ametist (D1-D2-D3-E1-E2), Akik (B1-B2), **Oniks (C1-C2)**, Opal Blok (AA,AB,AC,AD,AE) olarak 5 blok tipinde adlandırılmıştır.



### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	<b>B.A.K</b>
Yapı Nizamı	:	<b>BLOK</b>
Yapı Sınıfı	:	<b>IV A</b>
Kullanım Amacı	:	<b>KONUT</b>
Elektrik	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su	:	<b>ŞEBEKE</b>
Isıtma Sistemi	:	<b>DOĞALGAZ KOMBİ</b>
Kanalizasyon	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su Deposu	:	<b>MEVCUT</b>
Hidrofor	:	<b>MEVCUT</b>
Asansör	:	<b>MEVCUT</b>
Jeneratör	:	<b>MEVCUT</b>
Intercom Tesis	:	<b>MEVCUT</b>
Yangın Tesisatı	:	<b>MEVCUT</b>
Dış Cephe	:	<b>DIŞ CEPHE BOYASI-KAPLAMA</b>
Park Yeri	:	<b>MEVCUT</b>
Güvenlik	:	<b>MEVCUT</b>
Manzarası	:	<b>SİTEİÇİ-HAVUZ-OKUL</b>
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazlarda iç mekanlar lüks yapı malzemeleri ile bezenmiş durumdadırlar. Odaların ve salonların zeminleri parke, duvarları saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda hilton lavabo, duşakabin vb. ürünler bulunmaktadır.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



**Harita 1 - İstanbul'un Konumu**

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

#### **4.1.2 - Başakşehir İlçesi**

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Başakşehir ilçesi; 06.03.2008 tarihinde kabul edilen 5747 Sayılı Kanun gereği ve sonucu olarak kurulmuştur. İlçe kuzeyde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Bu alan içinde yüzölçümü yaklaşık 10.434 hektardır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2009 verilerine göre ilçe nüfusu 224.055 kişidir.

İlçenin güneyinden TEM otoyolu geçmektedir. Demiryolları Bahçeşehir'den geçmekte ve İspartakule'de bir tren istasyonu bulunmaktadır. Hattın banliyö olarak uzatılması gündeme sık sık gelse de böyle bir çalışma henüz yürürlükte değildir. 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 ilginde 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 oluşur. Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir. Sazlıdere baraj gölü ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere akarsuyu buradan doğup Küçükçekmece gölüne akar. Ancak atık sular nedeniyle cazibesini kaybetmiştir. Ayamama deresi de ilçe sınırları içinde doğar. Bahçeşehir'den de İspartakule deresi geçmektedir. İlçede henüz herhangi bir ağaçlandırma alanı yoktur. Ama son yıllarda ağaçlandırma çalışmaları yapılmıştır.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılının ilk yarısı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, boş araziler yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı orta halli ve lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Başakşehir Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Tercih edilen prestijli bir sitede yer alırlar.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- \* Taşınmazlar bakımlı durumdadır.
- \* Sitede 24 saat güvenlik, yüzme havuzu, açık kapalı otopark ve sosyal tesis mevcuttur.
- \* Ulaşılabilirlikleri yüksektir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.
- \* Bölgede konut arzı yüksek olup, değişik niteliklerde birçok konut projesi bulunmaktadır.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Spradon Quartz bünyesindeki 5 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.  
(Değerleme Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan 22.05.2012 tarihli stok listesine göre yapılmıştır. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.)

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### \* Century 21

Tel : 0212 669 96 96

Spradon Quartz sitesinde Oniks blokta 10. katta 148m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 3+1 daire için 430.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (2.905.-TL/m<sup>2</sup>)

##### \* Avrupa Emlak

Tel : 0532 745 52 30

Spradon Quartz sitesinde 6. katta 88m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2+1 daire için 200.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (2.272.-TL/m<sup>2</sup>)

Spradon Quartz sitesinde 66m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 1+1 daire için 150.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (2.272.-TL/m<sup>2</sup>)

Aynı tipteki dairenin 650.-TL/Ay bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

##### \* Arthur Miller Gayrimenkul

Tel : 0 212 6081343

Spradon Quartz sitesinde 3. katta 149m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 3+1 Opal Bloklarda bulunan daire için 400.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (2.684.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Sector Emlak**

Tel : 0212 559 60 00

Spradon Kulelerde 19 katlı binanın 13. katında 112m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2+1 daire için 280.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (2.500.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Sahibi**

Tel : 0505 253 96 99

Spradon Quartz sitesinde 14. katta 86m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2+1 okul cepheli daire için 205.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (2.383.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* New Day Emlak**

Tel : 0212 699 59 88

Spradon Quartz sitesinde E1 blokta 10. katta 86m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2+1 daire için 200.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (2.325.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Reality World**

Tel : :0 212 6693322

Spradon Quartz sitesinde 7. katta 85m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2+1 havuz cepheli daire için 210.000.-TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (2.470.-TL/m<sup>2</sup>)

**Kiralık Emsaller**

**\* Remax Kom**

Tel : 0212 669 53 30

Spradon Quartz sitesinde Akik blokta 7. katta 90m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2+1 havuz cepheli daire için 950.-TL/Ay fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (10,55.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Century 21 Bey**

Tel 0212 669 72 72

Spradon Quartz sitesinde 1. katta 148m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 3+1 daire için 1500.-TL/Ay fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (10,13.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Coldwell Banker Emlak**

Tel : 0212 669 49 69

Spradon Quartz sitesinde 66m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 1+1 havuz cepheli eşyalı daire için 1.000.-TL/Ay fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (15,15.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Eskiđji**

Tel : 0212 322 88 28

Spradon Quartz sitesi C 2 blokta 4. katta 149m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 3+1 havuz cepiteli daire için 1300.-TL/Ay fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (8,72.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Eskiđji Göktürk**

Tel : 0532 433 76 42

Spradon Quartz sitesinde 10. katta 66m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 1+1 havuz cepiteli daire için 650.-TL/Ay fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (9,85.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* New Day Emlak**

Tel : 0212 699 59 88

Spradon Quartz sitesinde 8. katta 92m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2+1 havuz cepiteli daire için 850.-TL/Ay fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (9,24.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Eskiđji Quartz**

Tel : 0212 608 15 48

Spradon Quartz sitesinde 151m<sup>2</sup> olarak pazarlanan Oniks blokta 3+1 daire için 1.300.-TL/Ay fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (8.61.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Arthur Miller**

Tel : 0212 608 13 43

Spradon Quartz sitesinde 8. katta 66m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 1+1 havuz cepiteli daire için 650.-TL/Ay fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (9,85.-TL/m<sup>2</sup>)

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( KONUT )				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		430.000	400.000	210.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTME Sİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	142,00	148	149	85
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.905	2.685	2.471
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		AYNI	AYNI	ORTA KÜÇÜK
		0%	0%	-10%
KAT	11	10	3	7
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		-10%	20%	10%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-8%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	12%	5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)</b>	<b>2.545</b>	<b>2.034</b>	<b>3.007</b>	<b>2.594</b>

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan lüks inşa vasıflı site içinde konumlu konutların birim m<sup>2</sup> değerlerinin 2.000 - 3.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. **Bu yöntem ile 5 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin 1.792.272.-TL olarak takdir edilmiştir.**

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 4,5 - % 5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 4,8 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

- Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir-değer tablosundan da görüleceği üzere, 5 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 1.691.831.-TL takdir edilmiştir.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre;  
5 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **1.792.272.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 5 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **1.691.831.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne 5 adet bağımsız bölüm için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU		
	5 Adet Taşınmazın Değeri	5 Adet Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-.TL)	1.792.272	1.793.000
TOPLAM (-.USD)	984.765	985.165

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

#### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

İstanbul Bahçeşehir Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi için ilgili olmak üzere toplam 4 parsel üzerinde inşa edilmektedir. Proje için 21.03.2006 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, 24.08.2007 tarihinde sözleşmeye ek mutabakat metni düzenlenmiştir. Bu metne göre ; ana sözleşmenin "sözleşmenin türü ve bedeli başlıklı 4. maddesi ile "Toplam Gelirin Paylaşılması ve Şirket Payı Toplam Gelirinin Ödenmesi" başlıklı 5.madedesindeki bu sözleşmeye göre Satış Toplam Geliri (215.902.440.-YTL) ve Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin aynen muhafaza edilmesi ve Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin ana sözleşmede kabul edildiği şekilde 88.520.000.-YTL üzerinden güncellenmesi kaydı ile %41 olarak kabul edilen Şirket Payı Gelir Oranının % 45,92' ye çıkarılması hususunda taraflar anlaşmışlardır. Bu oran 88.520.000.-YTL olarak muhafaza edilen Asgari Şirket Payı Toplam Gelirinin hesaplanmasında dikkate alınmayacak olup; sadece satış hasılatının ve satılmış bağımsız bölümlerin paylaşımında dikkate alınacaktır.

#### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

**6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede taşınmazların büyüklükleri, site içinde konumlarına göre aylık kira birim m<sup>2</sup> değerlerinin 8-12 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

**6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 5 bağımsız bölümün Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "gayrimenkul" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.



## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;  
rapor konusu 5 adet taşınmazın

29.05.2012 tarihli toplam değeri için ;

**1.793.000 .-TL**

**(BirmilyonyediyüzdoksanüçbinTürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**1.810.930 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

5 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 1 )
<b>1.793.000</b>	<b>985.165</b>	<b>769.528</b>	<b>1.810.930</b>

1 USD = 1,8200 .-TL

1 EURO = 2,3300 .-TL

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Halil İbrahim AKYILDIZ**

Lisans No : 400843

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.