

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİNDE
1878 ADA 1 NOLU PARSELDE YER ALAN
1 ADET BÜRO**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	06.12.2013
RAPOR TARİHİ	10.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014
RAPOR NO	EML-1310010-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET BÜRO
DEĞERLEME ADRESİ	ATATÜRK MAH. TURGUT ÖZAL BULVARI NO:4 GARDENYA PLAZA EMLAK KONUT GYO A.Ş. MERKEZ BİNASI
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

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
 - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Kullanım İzin Belgesi(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Tapu Örnekleri

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/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 Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 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, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 10.12.2013 tarih ve EML-1310010 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, A.Özgün HERGÜL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ATAŞEHİR MERKEZ BİNA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1 TAPU KAYITLARI VE EK-2
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.TARAFINDAN KULLANILMAKTADIR.
İMAR DURUMU	1878 ADA 1 NOLU PARSEL; TAKS:0.60 KAKS:3.80 H:45.50M OLAN TİCARET VE KONUT ALANI İÇERİSİNDE YER ALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	13.410.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ATAŞEHİR
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	249
Ada No	:	1878
Parsel No	:	1
Alanı	:	3.381,00 m ²
Vasfı	:	BAHÇELİ KARGİR APARTMAN TİCARET MERKEZİ
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağımsız Bölüm	:	1
Kat No	:	2 BODRUM, 1 ZEMİN, 10 NORMAL KAT
Blok No	:	B
Nitelik	:	BÜRO
Arsa Payı	:	4693/17139
Yevmiye No	:	1701
Cilt No	:	431
Sayfa No	:	42632
Tapu Tarihi	:	27.01.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nden 09.04.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır. Tapu tarihi 2012 yılına ait olup bu tapu tarihi yeniden kat irtifakı ve mülkiyeti kurulması ile ilgilidir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin; Taks: 0,60 Kaks: 3,80 H:45.50 m olan ticaret ve konut alanı içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; mevcut imar planında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı belirlenmiştir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın 27.05.1996 tarih ve 996/5-48 sayılı ilk yapı ruhsatı; 07.08.1998 tarih ve 98/102 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 29.12.2011 tarih ve 12 cilt, 76 sahife numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine göre taşınmazın toplam inşaat alanı 4.126 m² dir. 20.09.1995 tarih ve 95/12638 numaralı projenin tadilatı olan 29.12.2011 tarih ve 2011/16871 numaralı onaylı mimari tadilat projesi Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Toplam brüt kullanım alanı mimari proje, ruhsat ve iskan belgesinden alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan incelemede taşınmazın mevcut alanı Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen projesi ve ruhsat, iskan belgeleri ile uyumaktadır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı üzerinde 1878 ada 1 parselde konumlanmış olan 4 dış kapı numaralı 1 numaralı bağımsız bölümdür. Taşınmaz 2 bodrum kat, zemin kat ve 10 normal kattan oluşmakta olup kat mülkiyeti tek bir bağımsız bölüm olarak kurulmuştur.

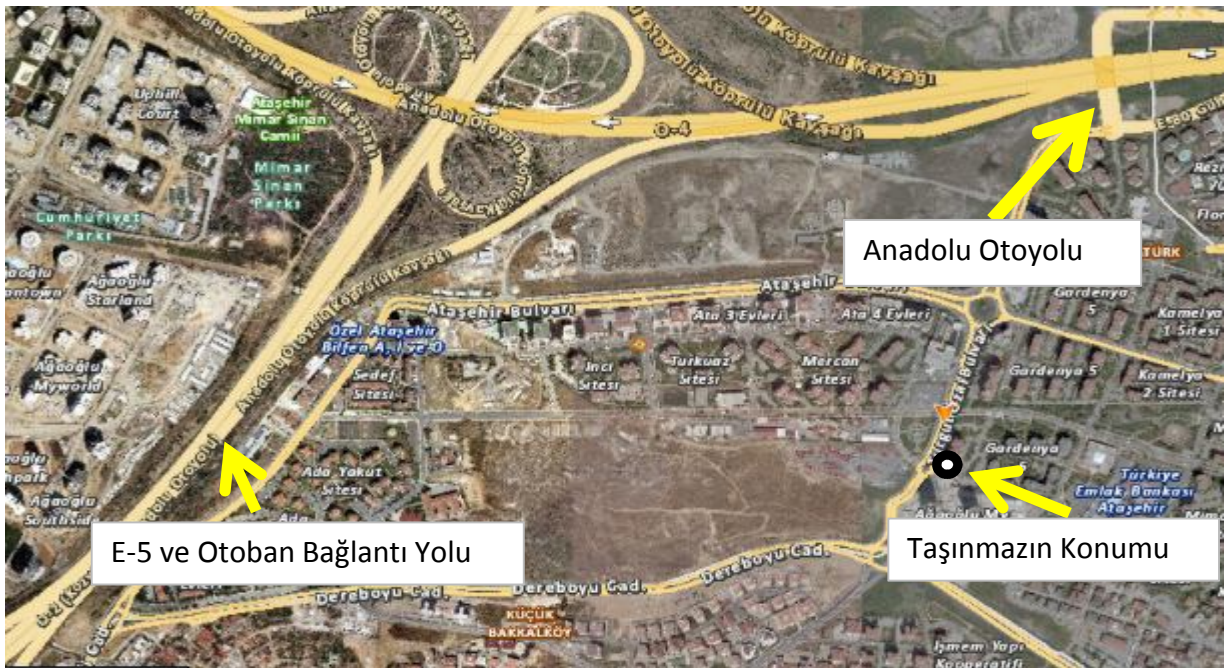
Binanın girişi zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaz yaklaşık olarak 17 yaşındadır. Bina'nın yaşı hesaplanırken taşınmazın ilk ruhsat belgesi tarihi esas olarak alınmıştır.

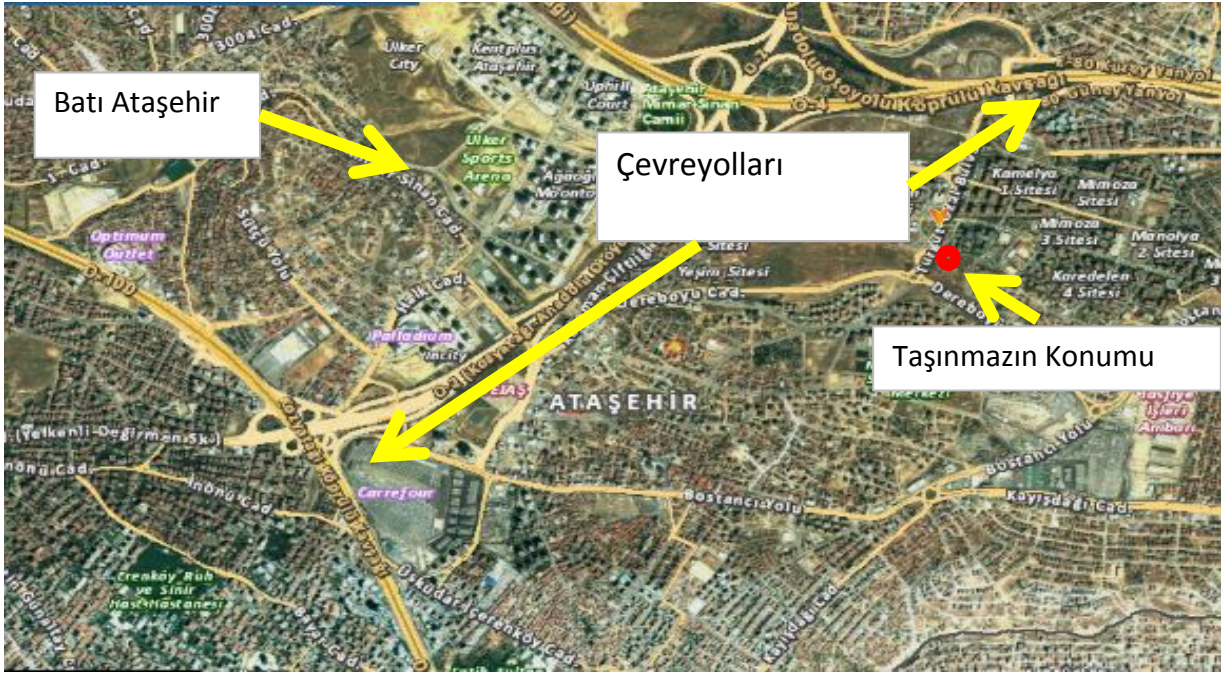
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz merkezi bir konumda yer almaktadır. Ulaşılabilirliği iyidir. Yakın çevresi konut yerleşim birimlerinden oluşmakta olup ticari potansiyeli de olan bir noktada konumlanmıştır. Bölge üst gelir grubuna hitap etmektedir.

Eski yerleşim birimleri ve yeni nitelikli konut projelerinin bir arada bulunduğu bir lokasyonda yer almaktadır. Batı Ataşehir projeleri yanı sıra Ağaoğlu Sky Towers Projesi, Sukent Projesi, kamelya ve Gardenya Blokları yakın çevredeki nirengi noktalarıdır.

Altyapı olanakları tam olan bölgede yapılaşma yoğunluğu yüksektir. Yapılaşma ağırlıklı olarak ayrıntı nizam olarak gelişmiştir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın ulaşılabilirliği iyi durumdadır. 1. çevreyolunda Bostancı istikametine doğru yönelerek Ataşehir-Hal sapağından içeri girilerek Ataşehir yönüne doğru ilerledikten sonra Ataşehir Bulvarı ve Turgut Özal Bulvarı vasıtası ile ulaşılabilir.

Aynı zamanda taşınmaza 1. çevreyolu ve otoban bağlantısı kullanılarak Ataşehir-K. Bakkalköy çıkışı kullanılarak Batı Ataşehir üzerinden aynı bulvarlar vasıtası ile ulaşılabilir. Taşınmaz Turgut Özal Bulvarı ve Çitlenbik Sokağın kesiştiği köşede yer almaktadır.

Ataşehir Bulvarı'nın sonundaki Migros en önemli nirengi noktalarından biridir. Aynı zamanda yakın konumlu Gardenya ve Kamelya Blokları da nirengi noktası olarak gösterilebilir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ana gayrimenkul; 2 adet bitişik nizam binadan oluşmaktadır. A blok konut bloğu; değerlendirme konusu B blok ise ofis bloğu olarak inşa edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu B Blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 10 normal kat olmak üzere toplam 13 kattan oluşmaktadır. Bodrum katlarda ortak alanlar ve sığınak alanı, zemin katta bina girişi ve ortak alanlar, normal katlarda ise ofis kullanım alanları yer almaktadır. Tüm katlarda wc-lavabo bölümleri bulunmakta olup binada çift asansör ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Dış cephesi giydirme cepheidir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: IVB
Kullanım Amacı	: YÖNETİM MERKEZİ
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: MERKEZİ ISITMA SİSTEMİ
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Asansör	: MEVCUT (2 ADET)
Jeneratör	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Çatı Tipi	: TERAS
Dış Cephe	: CAM GİYDİRME CEPHE
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: 3
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın iç mekanını ofis ve yönetim birimlerine yönelik olarak tasarlanmış ve bu amaca yönelik farklı bölümlere ayrılmıştır. Malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır.

Zeminler kısmen seramik, kısmen mermer ve kısmen laminat parke ile kaplı; duvarlar ise saten ve plastik boya ile kaplıdır. Wc-lavabo bölümlerinde duvarlar ve zeminler seramik kaplıdır.

Binanın iç mekanında genel olarak bakım veya tadilat gerektiren herhangi bir bölüme rastlanmamıştır.

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 Haliç'i 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 - Ataşehir İlçesi

Güneyinde Maltepe, güney batısında Kadıköy, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. Emlak Bankası o dönemdeki konut geliştirme projeleri kapsamında, ilk önce ismini "Anatepe uydu kenti" olarak belirlediği bu arazinin 1800 dönümlük kısmını, Eska, Tekfen, Eltes ve Baytur isimli inşaat şirketlerine etap etap inşaa ettirdi.

1993 yılında Ataşehir Konutları'nın ilk etabı satışa çıkarıldı. 2000'li yıllara girerken Alarko inşaatın da faaliyetleriyle gelişen bölgenin kontrolü TOKİ'ye devredildi. 2002 yılından sonra TEM oto yolunun batı tarafında kalan 2800 dönümlük kısmında da Teknik Yapı, Varyap, Ağaoğlu gibi inşaat şirketlerinin uygulamasına sunuldu.

Ataşehir İlçesi Mart 2008'de TBMM'de kabul edilen "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun"la kuruldu. Düzenlemeye göre Üsküdar'a bağlı 3 (Örnek, Esatpaşa ve Fetih), Kadıköy'e bağlı 7 (Atatürk, Barbaros, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Küçükbakkalköy, Yenisahra), Ümraniye'ye bağlı 3 mahallenin birleşmesiyle kurulan Ataşehir İlçesi'nin belediye teşkilatı 2009 yerel seçimlerinden sonra oluşturuldu.

Bir dönüşüm ve yenilenme içerisinde bulunan ilçe ağırlıklı olarak düz bir topoğrafyaya sahiptir. Nitelikli konut projeleri içerisinde doluluk oranı yüksek durumdadır. İlçenin şehir içerisindeki konumu çevreyollarına yakınlığı ilçeyi tercih sebebi haline getirmektedir. Gecekondulaşmanın hakim olduğu mahallelerde de imar planları oluşturulmakta ve gelişim potansiyelinin iyi olacağı öngörülmektedir.

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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir kısıtlayıcı, sınırlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv ve imar durum bürosundan, Ataşehir Tapu Sicil 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

- * Taşınmaz kat mülkiyetlidir.
- * Ulaşılabilirliği oldukça iyidir.
- * Ticari potansiyeli oldukça iyi olan bir noktada yer almaktadır.
- * Nitelikli konut projelerine yakın bir konumda bulunmaktadır.
- * Altyapı olanakları tamdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma 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

Rapor konusu taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* Ataşehir Emlak

Tel 0 533 747 99 87

Taşınmaz Gardenya Bloklarında yer almakta olup 2+1 planlı ve 110 m² olarak pazarlanmaktadır. 12 katlı bloğun 8. katında yer aldığı bilgisi alınmıştır. Deprem öncesi bir binada yer almaktadır. Taşınmaz için 425.000.-TL istenmektedir. (3.863.-TL/m²)

* Network Gayrimenkul Yönetimi

Tel 0 543 798 20 79

Taşınmaz Ata bloklarında en üst katta yer almaktadır. 21. katta yer aldığı belirtilmiştir. 3+1 plan tertiplidir. 145 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 530.000.-TL istenmektedir. (3.655.-TL/m²)

* Century 21 Işık Gayrimenkul

Tel 0 542 271 46 63

Taşınmaz Gardenya Bloklarında yer almakta olup 55 m² olarak pazarlanmaktadır. 1. normal katta ofis olarak kullanıldığı ifade edilmiştir. 269.000.-TL istenmekte olup 1.000.-TL/ay kira getirisi olduğu ifade edilmiştir. (4.890.-TL/m²)

* Turyap Ataşehir Temsilciliği

Tel 0 532 478 94 94

Taşınmaz bina niteliğindedir. Küçükbakkalköy-Ataşehir merkezi arasında bir noktada konumlanmıştır. Otoban ve E-5 arasındaki bağlantı yoluna yakın konumludur. 550 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 5 kattan oluşmakta olup binanın 3 yaşında olduğu belirtilmiştir. 1.200.000.-USD istenmektedir. Yaklaşık istenen rakam 2.400.000.-TL dir. (4.363.-TL/m²)

* Turyap Ataşehir Temsilciliği

Tel 0 532 478 94 94

Taşınmaz Ataşehir çarşısı içerisinde ofis katı olarak pazarlanmaktadır. Güvenlidir. 110 m² olarak pazarlanmakta olup 3 bölümden oluşmaktadır. 3. katta yer alan taşınmaz için 600.000.-TL istenmektedir. (5.454.-TL/m²)

Kiralık Emsaller

- * Turyap Ataşehir Temsilciliği

Tel 0 532 478 94 94

Taşınmaz Ata bloklarında yer almaktadır. 130 m² ve ofis olarak pazarlanmaktadır. Kapalı ve açık otopark imkanı olduğu belirtilmiştir. 3.000.-TL/ay kira istenmektedir. Yaklaşık piyasa bedelinin 600.000.-TL civarında olduğu belirtilmiştir. (23.07.-TL/ay/m²)

- * Coldwell Banker

Tel 0 534 216 22 63

Taşınmaz My Towerland projesinde ofis olarak kullanılmaya uygun kiralık taşınmaz 117 m² olarak pazarlanmaktadır. 3+1 plan tertiplidir. Ankastrre ekipmanlar monte edilmiş durumda olup taşınmaz eşyalı olarak kiralanmaktadır. 2.300.-TL/ay istenmektedir. (19.65 TL/ay/m²)

- * Century 21 Atasay Gayrimenkul

Tel 0 532 720 19 29

Gardenya 6 da yer alan emsal taşınmaz 1+1 plan tertiplidir. 50 m² olarak pazarlanmaktadır. Home ofis olarak kullanılmaya uygun olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz için 1.250.-TL kira istenmektedir. 250.000.-TL civarında piyasa değerine sahip olabileceği öngörülmektedir. (25.-TL/ay/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Yapılan görüşmeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmaza benzer tek bir satılık emsal bulunabilmiştir. Bu da lokasyon olarak değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın noktada yer almamakta olup bina yenidir. Diğer emsaller ise ağırlıklı olarak tek bir bağımsız bölüm olarak sunulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanının ve niteliğinin farklılığı nedeni ile kira birim ve satış m² birim değerinin ifade edilen emsallere göre daha düşük olabileceği öngörülmektedir. Emsallerden çıkan satış m² ortalama değeri 4.445.-TL, kira m² birim değeri ise 22.60.-TL/ay dır. Değerleme konusu taşınmaz için m² birim değeri 3.250.-TL/m²; kira m² birim değeri ise 20.-TL/ m² olarak öngörülmüştür.

Bu yöntem ile taşınmazın değeri:

3.250.-TL/m² x 4.126 m² = 13.409.500.-TL ~ 13.410.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapı iskanlı, tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan 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 % 5,5 - % 6,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 6 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

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki hali hazırda kullanıcıları da bulunan emsal kira birim değerleri 19.-TL/ay/m² ile 25.-TL/ay/m² arasında değişmektedir. Taşınmaz için m² kira birim değeri 20.-TL olarak öngörülmüştür.

Buna göre aylık kira getirisi 20.-TL x 4.126 m² = 82.520.-TL/ay

Yıllık kira getirisi ise 82.520.-TL/ay x 12 ay = 990.240.-TL olarak hesaplanmıştır.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;

Taşınmazın Değeri: 990.240.-TL / 0,06 = 16.504.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın mevcut kullanım şeklinin 'en etkin ve verimli' kullanım biçimi olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **13.410.000 .-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 1 adet bağımsız bölümün toplam değeri :
Taşınmazın toplam değeri: **16.504.000.-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 yönteminde ise elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU	
1 Adet Taşınmazın Değeri	
TOPLAM (.-TL)	13.410.000
TOPLAM (.-USD)	6.541.463

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölüm ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değer içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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 Gereklilerin 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

Yapılan kira bedeli araştırmalarında kira m² birim değerinin 19.-TL/ay - 25.-TL/ay aralığında olduğu gözlemlenmiş olup taşınmazın kira m² birim değerinin emsallerine göre büyük kullanımlı olmasından ötürü 20.-TL/ay/m² olarak belirlenmiştir.

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

Rapora konu taşınmazın 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 Mevzuatı uyarınca "Bina" 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 bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın 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 alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

10.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

13.410.000 .-TL

(Onüçmilyondörtüzyüzonbin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

15.823.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
13.410.000	6.541.463	4.789.286	15.823.800

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8000 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * 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.