

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Bakırköy / İSTANBUL
(Novus Rezidans 2 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	: 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 17 Ekim 2012
Rapor Tarihi	: 20 Kasım 2012
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2012/1759
Değerleme Konusu	: Novus Rezidans,
Gayrimenkullerin Adresi	: Ataköy 5. Kısım, Beyaz Lale Sokak, No: 54, F Blok 3 ve 6 no'lu bağımsız bölümler, Bakırköy / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 3568 parsel, 257 ada 38 parsel üzerinde kayıtlı olan D+E+F Bloklarından oluşan 3 adet kargir bina ve arsası niteliğindeki ana gayrimenkulün bünyesinde yer alan F Blok'un zemin katındaki 3 no'lu bağımsız bölüm ile 1. normal katındaki 6 no'lu bağımsız bölüm
Mevcut Durum	: Rapor konusu taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Konut Alanı TAKS: 0,40, Emsal (E): 2,50, H _{max} : Serbest
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	1.705.000,-TL	946.000,-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.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3 UYGUNLUK BEYANI.....	6
4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	9
4.4.2 Belediye İncelemesi.....	9
5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	10
5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	10
5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU NOVUS REZİDANS HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	13
6.2 BÖLGE ANALİZİ	14
6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	17
6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI.....	17
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
9. BÖLÜM SONUÇ.....	22

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Novus Rezidans bünyesindeki F blok'ta konumlu 2 adet bağımsız bölüm
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	20 Kasım 2012
DEĞERLEMEKONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Novus Rezidans, Ataköy 5. Kısım, Beyaz Lale Sokak, No: 54, F Blok 3 ve 6 no'lu bağımsız bölümler, Bakirköy / İSTANBUL
MEVCUT KULLANIM	:	Rapor konusu taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır.
İMAR DURUMU	:	Konut Alanı TAKS: 0,40, Emsal (E): 2,50 H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	:	1.705.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

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

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	NİTELİĞİ	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	Mesken	F	Zemin	3	152/18790	529	52318
2	Mesken	F	1	6	152/18790	529	52321

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

Serhler Bölümü:

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

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 20.05.2008 tarihli.
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (16.09.2010 tarih ve 9138 yevmiye no ile)

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

(*) Söz konusu kira şerhi TEDAŞ Kurumu'nun rutin uygulaması olup kısıtlayıcı bir özelliği yoktur.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

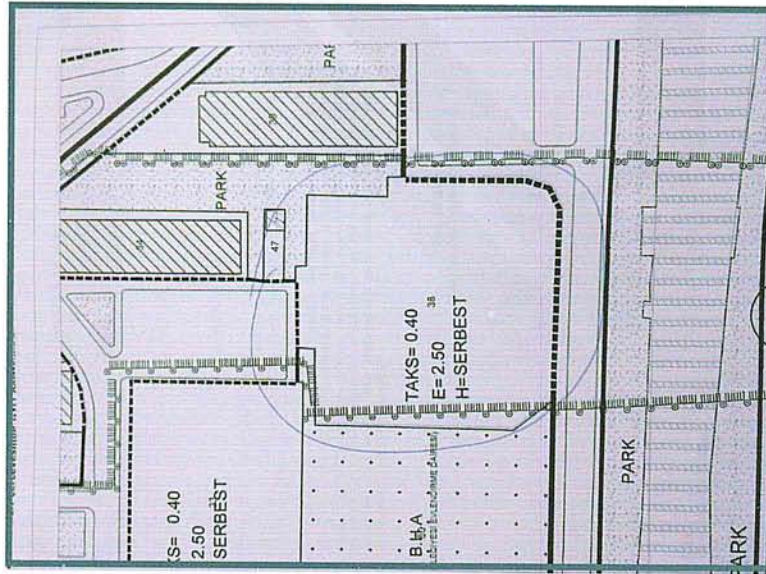
Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 20.04.2011 onay tarihli ve 1/5000 Ölçekli Ataköy'e Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları şöyledir:

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

- (*) **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.
- (**) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı 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.

İMAR PLANI ÖRNEĞİ



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

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

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

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

Rapor konusu taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazların hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

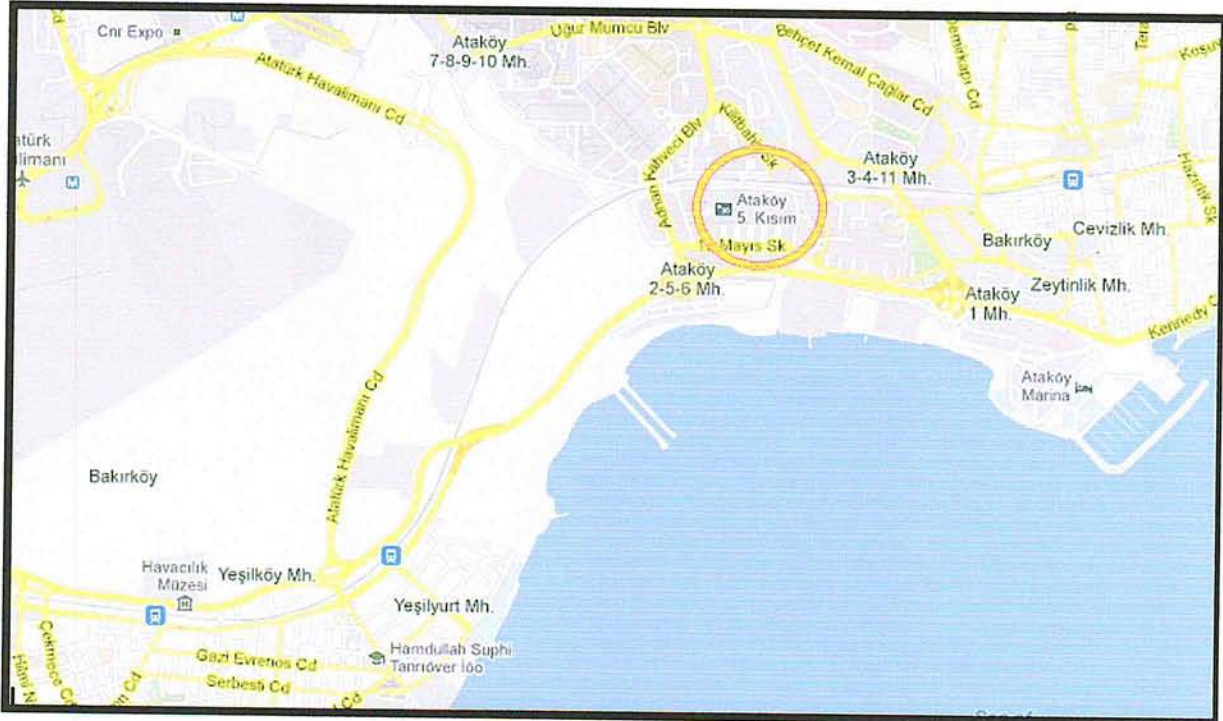
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 5. Kısım, Beyaz Lale Sokak üzerinde konumlu olan 54 kapı no'lu **Novus Rezidans** bünyesindeki 257 ada 38 no'lu parsel üzerinde yer alan F Blok'un zemin katındaki 3 no'lu bağımsız bölüm ile 1. normal katındaki 6 no'lu bağımsız bölümdür.

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

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

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

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



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU NOVUS REZİDANS HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

- Blok bazında bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları :

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

- Dairelerin mimari planlamaları aşağıdaki gibidir:

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

AÇIKLAMALAR

- 257 ada 38 no'lu parsel üzerinde yer alan F blok; 2 bodrum, zemin, 14 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 18 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Sitede halihazırda oturma başlamış durumdadır.
- Rapora konu taşınmazlar F Blok'un zemin katındaki 3 no'lu bağımsız bölüm ile 1. normal katındaki 6 no'lu bağımsız bölümdür. Halihazırda Emlak Konut GYO A.Ş. misafirhanesi olarak kullanılmaktadır.
- Dairelerin iç mekân özellikleri benzerdir.
- Antre – koridor hacimlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır.
- Salon ve oda hacimlerinde zeminler lamine parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır.
- Islak hacimlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.
- Mutfak içerisinde ankastre, set üstü ocak, eviye ve davlumbaz bulunmaktadır. Tezgâh granit, dolaplar ise ahşaptır.
- Rapor konusu 2 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	NET KULLANIM ALANI (m ²)
1	F	3	ZEMİN	2+1	K-B	150,92	110,78
2	F	6	1. KAT	2+1	K-B	150,92	110,71

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumu, büyüklüğü, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekilleri olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

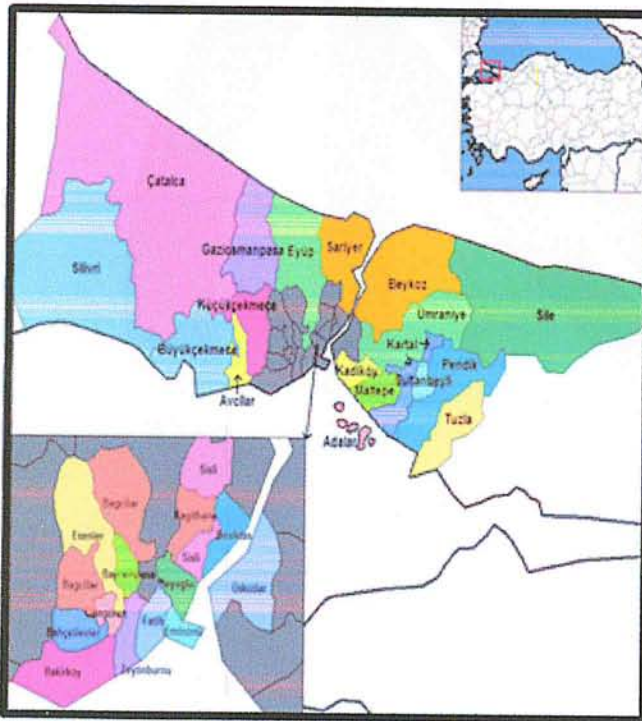
azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

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 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



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

Coğrafi konum olarak, 28⁰ 01' ve 29⁰ 55' doğu boylamları ile 41⁰ 33' ve 40⁰ 28' kuzey enlemleri arasında bulunmakta olup, 5.313 km²'lik yüzölçümü ile 785.347 km²'lik Türkiye topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde

10.018.735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. Türkiye nüfusu 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1990 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %3,3'tür. 1990-2000 döneminde Türkiye'de artan nüfusun 1/4'ü İstanbul'da konumlanmıştır.

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

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

Bakırköy ilçesi



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

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

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

İlçenin, Ataköy 1. kısım, Ataköy 2-5-6. Kısım, Ataköy 3-4-11. kısım, Ataköy 7-8-

9-10. kısım, Basıncıköy, Cevizlik, Kartaltepe, Osmaniye, Sakızağacı, Şenlikköy, Yenimahalle, Yeşilköy, Yeşilyurt, Zeytinlik ve Zuhuratbaba olmak üzere 15 mahallesi vardır.

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

Ataköy semti

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

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

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

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

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

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatideyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

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

- Novus Rezidans bünyesinde yer alan bloğun zemin katındaki 130 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 925.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 7.115,-TL)
İlgilisi / Berat Karadağ Emlak: 0216 418 38 08
- Novus Rezidans bünyesinde yer alan bloğun zemin katındaki 125 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 825.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.600,-TL)
İlgilisi / Mas Emlak: 0212 569 97 70
- Novus Rezidans bünyesinde F Blok'un 2. normal katında yer alan 150,92 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire 927.000,-TL bedelle 2012 Eylül ayında satılmıştır.
(m² satış değeri ~ 6.140,-TL)
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
- Novus Rezidans bünyesinde D Blok'un zemin katında yer alan 154,59 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire 933.000,-TL bedelle satılmıştır. (m² satış değeri ~ 6.035,-TL)
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
- Novus Rezidans bünyesinde yer alan 70 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin aylık kira değeri 2.100,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 30,-TL)
İlgilisi / Carisma Emlak
- Novus Rezidans bünyesinde yer alan 120 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin aylık kira değeri 3.500,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 29,17 TL)
İlgilisi / Oğuz Emlak: 0212 560 72 72
- Novus Rezidans bünyesinde yer alan 145 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin aylık kira değeri 3.750,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 25,86 TL)
İlgilisi / AGM Emlak: 0532 295 96 86

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Novus Rezidans projesi bünyesinde yer alan konutların ortalama birim m² satış değeri yaklaşık 6.475,-TL mertebesindedir. Raporu konu iki adet bağımsız bölüm piyasa bilgilerinde yer alan emsallerle benzer özelliklere sahiptir. Bu nedenle satış sırasında sadece bir pazarlık payının olacağı kabulüyle ortalama emsal değerin 5.800,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Rapor konusu bağımsız bölümler ortalama emsal değer dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerefiyelendirilmiştir.
- Novus Rezidans bünyesinde yer alan konutların ortalama aylık m² kira değerleri 28,35 TL mertebesindedir. Rapor konusu bağımsız bölümlerin aylık m² kira değerlerinin ise 21,50 – 23,50 TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 2 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için KDV hariç **1.705.000,-TL** takdir olunmuştur.

Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ayrı ayrı pazar değerleri ve aylık kira değerleri sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5'dir. (yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu 2 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 6.795,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

$6.795,-\text{TL} \times 12 \text{ ay} = 81.540,-\text{TL}$ olarak bulunur.

$\text{Kapital Oranı} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Taşınmazın Pazar Değeri}$

denliğinden hareketle 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 5 = 81.540,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

$\text{Taşınmazların Pazar Değeri} \cong \mathbf{1.650.800,-\text{TL}}$ olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 222 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı $(240 \text{ ay} / 12 = 20 \text{ yıl}; 1/20 \text{ yıl} =) \% 5$ olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	1.705.000,-TL
Gelir İndirgeme	1.650.800,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **1.705.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Rapor konusu taşınmazlar için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

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

1.705.000,-TL (Birmilyonyediyüzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.705.000,-TL ÷ 1,8021 TL/USD (*) ≅ **946.000,-USD**)

(1.705.000,-TL ÷ 2,3082 TL/EURO (*) ≅ **739.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8021 TL ve 1,-EURO = 2,3082 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 1.722.050,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 20 Kasım 2012

(Ekspertiz tarihi: 15 Ekim 2012)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

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