

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ' NDE YER ALAN
SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI BÜNYESİNDEKİ
35 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

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	04.12.2013
RAPOR TARİHİ	10.12.2013
RAPOR NO	EML-1310012
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI'NDA BULUNAN 35 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ORTAKÖY CADDESİ SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI SİLİVRİ-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) 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** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

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 35 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 35 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 10.12.2013 tarih ve EML-1310012 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI'NDA BULUNAN 35 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.12.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU TAŞINMAZLARIN TAMAMI BOŞ DURUMDADIRLAR.
İMAR DURUMU	14.01.2006 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PAFTASINDA E=1.00 , H=18,50 METRE OLACAK ŞEKİLDE KONUT ALANI KAPSAMINDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
35 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	5.086.056,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : SİLİVRİ
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü : SELİMPAŞA
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 675
Parsel No : 1
Alanı : 124.717,50 m²
Vasfı : BETONARME KARKAS 27 ADET 7 , 28 ADET 4 , 2 ADET 2 KATLI
BİNA VE ARSASI
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Blok No :
Bağ. Böl. No :
Niteliği :
Kat No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Arsa Payı :
Cilt No :
Sayfa No :
Yevmiye No : 4096
Tapu Tarihi : 08.06.2010

2.2 - Takyidat Bilgileri

Silivri Tapu Müdürlüğü'nde 22.03.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak :

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü'nde

Krokisinde 24451 – TM, 24452 – TM, 24453 – TM no ile gösterilen herbiri 16 m2 trafo merkezleri ile 1.621,42 m2 kablo geçişgüzergahında 99 yıllığı 1 YTL'den TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (05.11.2007 tarih ve 9471 yevmiye no ile) bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü'nde

" Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir." (17.06.2010 tarih ve 4648 yevmiye no ile) ifadesi yer almaktadır.

C Bloklarda yer alan bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak

Beyanlar Bölümü'nde

Eki: Depo

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

31.10.2013 tarihinde Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Taşınmazların üzerinde bulunduğu parselin 14.04.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında E=1.00 , H=18.50 metre olmak üzere "Konut Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tablolarda listelenmiştir.

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	Yapı Sınıfı	Herbir Bloğun İnşaat Alanı (m ²)
A1 -.....-A12	21.02.2007	2007-08	30	3B	4.866,00
B1 -.....- B15	21.02.2007	2007-08	24	3B	3.922,00
C1 -.....- C28	21.02.2007	2007-08	4	4A	1.063,00
D (Sos. Tesis)	21.02.2007	2007-08	1	3B	2.129,00
E (Mini Çarşı)	21.02.2007	2007-08	22	3B	1.852,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					150.967,00

Blok No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Bağımsız Bölüm Adedi	Yapı Sınıfı	Herbir Bloğun İnşaat Alanı (m ²)
A1 -.....-A12	15.06.2010	68	30	3B	4.866,00
B1 -.....- B15	15.06.2010	69	24	3B	3.922,00
C1 -.....- C28	15.06.2010	70	4	4A	1.063,00
D (Sos. Tesis)	15.06.2010	68-71	1	3B	2.129,00
E (Mini Çarşı)	15.06.2010	72	22	3B	1.852,00
TOPLAM YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İNŞAAT ALANI					150.967,00

Yukarıdaki yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi tablolarından da görüleceği üzere; A1-A12 Blokların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde bağımsız bölüm sayısı sehven 30 olarak yazılmıştır. Yerinde, tapu kayıtlarında ve mimari projesinde yapılan incelemelerde A blokların bünyesinde 29 adet bağımsız bölümün yer aldığı görülmüştür. Bu nedenle proje bütünündeki blokların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde toplam 842 olması gereken bağımsız bölüm sayısı, 855 olarak gözükmemektedir. Bu durum A Bloklarda yer alan kapıcı dairelerine de yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde kapı numarası verilmesinden kaynaklanmaktadır.

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

Taşınmazın bulunduğu parsel için ruhsat ve iskan alındığı tarihe bağlı olarak aşağıdaki husus geçerlidir.

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." görüşü verildiği anlaşılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; İstanbul İli , Silivri İlçesi , Selimpaşa Emlak Konutları'nda bulunan mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan aşağıdaki tabloda konumlu oldukları blok , kat , kullanım alanları , net ve brüt alanları Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilen listedeki gibi belirtilmiş olan 35 adet bağımsız bölümdür.**Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilen listede dükkanın brüt alanı 117,87 m² , ticari satış alanı 162,24 m² olarak belirtilmiştir.**

Sıra No	Vasfı	Blok No	Kapı No.	Kat No	Oda Sayısı	Yönü	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)
1	DAİRE	A2	1	ZEMİN	3+1	K-D	148,52	114,34
2	DAİRE	A3	1	ZEMİN	3+1	G-D	148,52	114,34
3	DAİRE	A3	3	ZEMİN	3+1	K-D	147,33	114,34
4	DAİRE	A12	4	ZEMİN	3+1	G-D	148,77	115,15
5	DAİRE	B1	1	ZEMİN	3+1	D-G-B	160,91	119,91
6	DAİRE	B1	4	ZEMİN	3+1	B-K-D	160,91	120,02
7	DAİRE	B1	5	1.KAT	3+1	D-G-B	160,91	119,91
8	DAİRE	B2	4	ZEMİN	3+1	B-K-D	160,91	120,02
9	DAİRE	B3	1	ZEMİN	3+1	K-D-G	160,91	119,91
10	DAİRE	B3	4	ZEMİN	3+1	G-B-K	160,91	120,02
11	DAİRE	B4	1	ZEMİN	3+1	B-K-D	160,91	119,91
12	DAİRE	B4	4	ZEMİN	3+1	D-G-B	160,91	120,02
13	DAİRE	B4	5	1.KAT	3+1	B-K-D	160,91	119,91
14	DAİRE	B4	13	3.KAT	3+1	B-K-D	160,91	119,91
15	DAİRE	B4	17	4.KAT	3+1	B-K-D	160,91	119,91
16	DAİRE	B4	21	5.KAT	3+1	B-K-D	160,91	119,91
17	DAİRE	B5	1	ZEMİN	3+1	B-K-D	160,91	119,91
18	DAİRE	B5	4	ZEMİN	3+1	D-G-B	160,91	120,02
19	DAİRE	B6	4	ZEMİN	3+1	B-K-D	160,91	120,02

Sıra No	Vasfı	Blok No	Kapı No.	Kat No	Oda Sayısı	Yönü	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)
20	DAİRE	B6	12	2.KAT	3+1	B-K-D	160,91	120,02
21	DAİRE	B7	4	ZEMİN	3+1	B-K-D	160,91	120,02
22	DAİRE	B9	1	ZEMİN	3+1	B-K-D	160,91	119,91
23	DAİRE	B9	4	ZEMİN	3+1	D-G-B	160,91	120,02
24	DAİRE	B9	21	5.KAT	3+1	B-K-D	160,91	119,91
25	DAİRE	B10	1	ZEMİN	3+1	B-K-D	160,91	119,91
26	DAİRE	B10	5	1.KAT	3+1	B-K-D	160,91	119,91
27	DAİRE	B11	4	ZEMİN	3+1	B-K-D	160,91	120,02
28	DAİRE	C3	3	2.KAT	3+1 DUBL.	B-D	195,35	144,50
29	DAİRE	C4	3	2.KAT	3+1 DUBL.	B-D	195,35	144,50
30	DAİRE	C5	4	2.KAT	3+1 DUBL.	B-D	195,35	144,50
31	DAİRE	C6	4	2.KAT	3+1 DUBL.	B-D	195,35	144,50
32	DAİRE	C7	3	2.KAT	3+1 DUBL.	B-D	195,35	144,50
33	DAİRE	C7	4	2.KAT	3+1 DUBL.	B-D	195,35	144,50
34	DAİRE	C10	3	2.KAT	3+1 DUBL.	B-D	195,35	144,50
35	DÜKKAN	E	11	ZEMİN	YOK	K-B-G	162,24	107,30

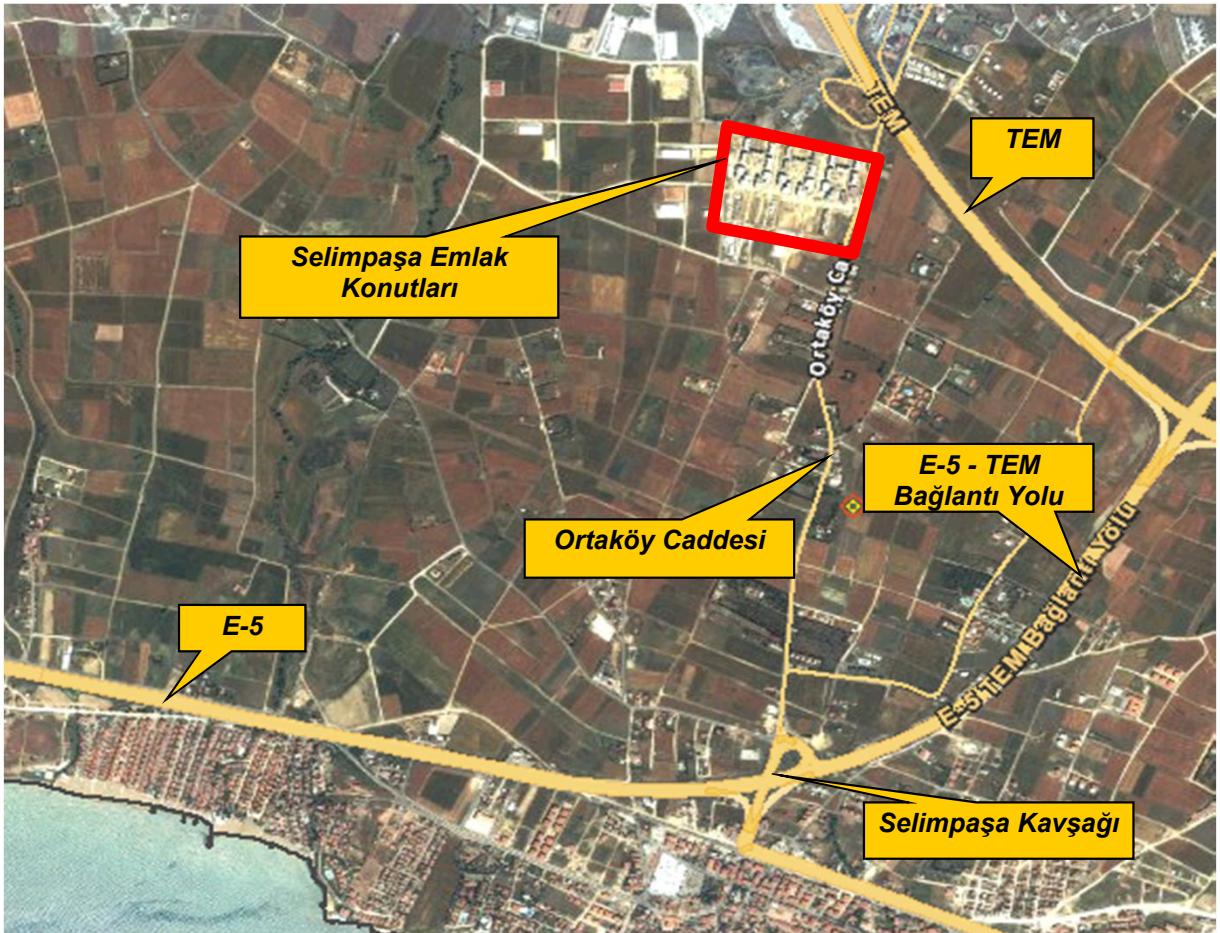
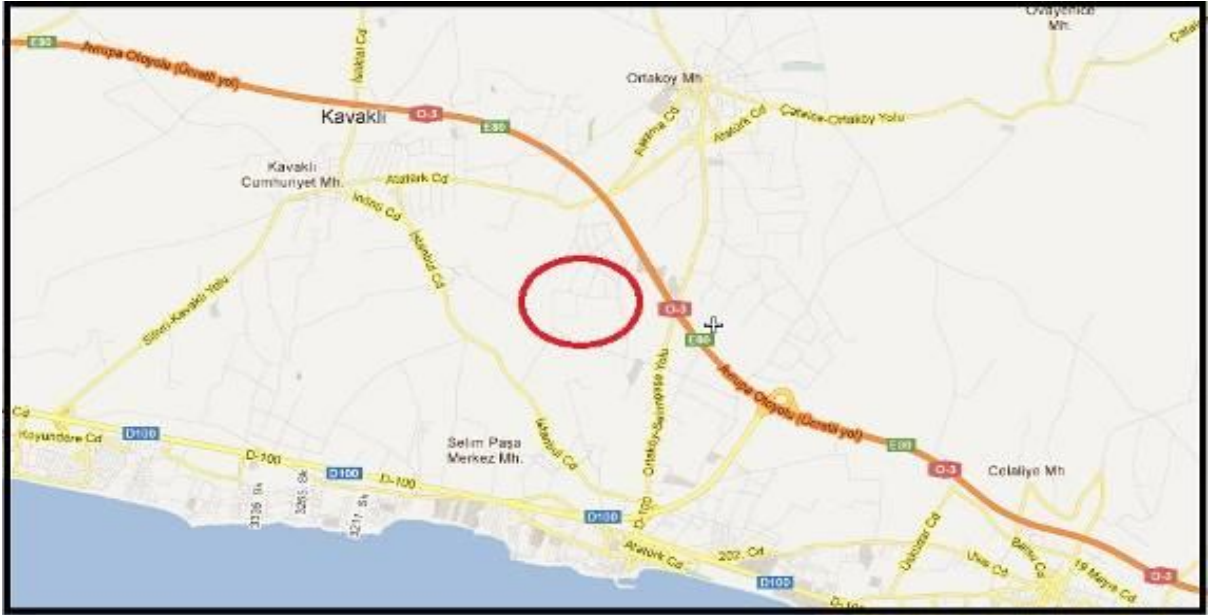
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

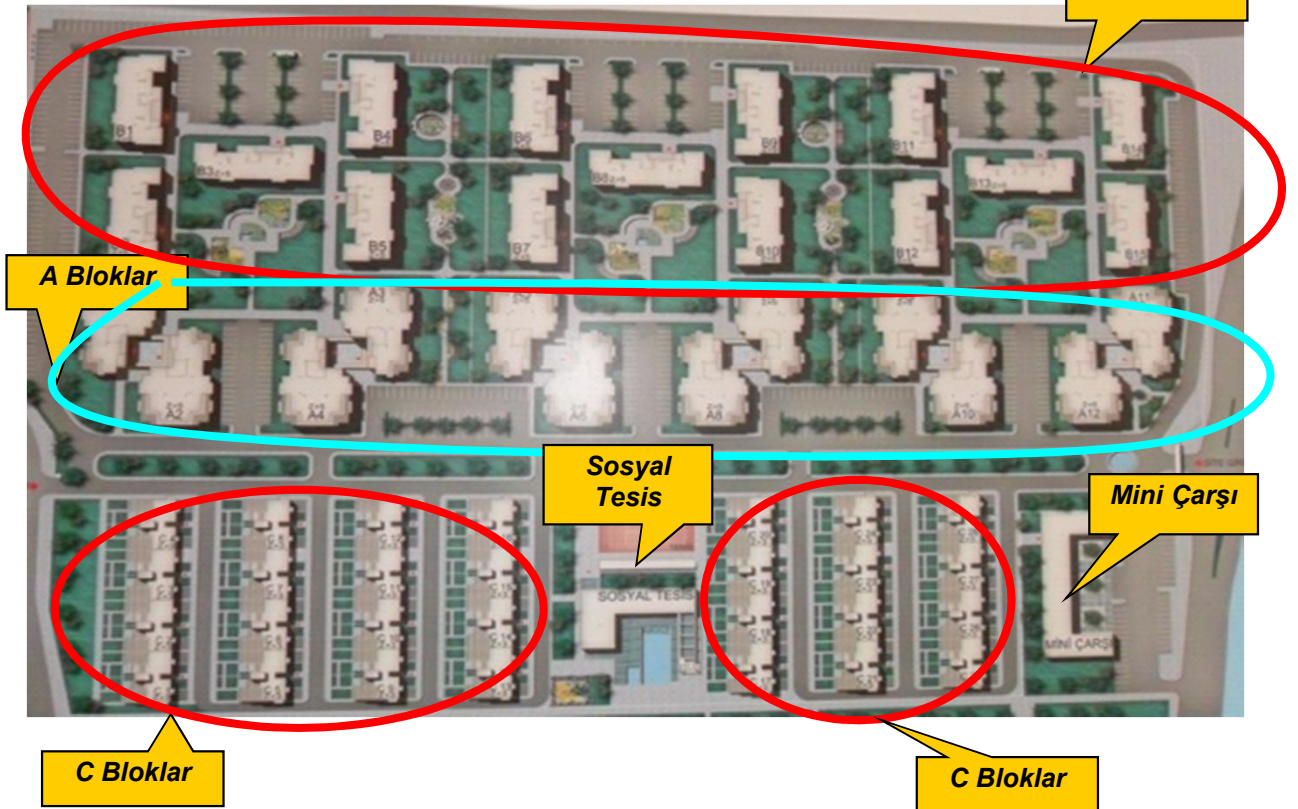
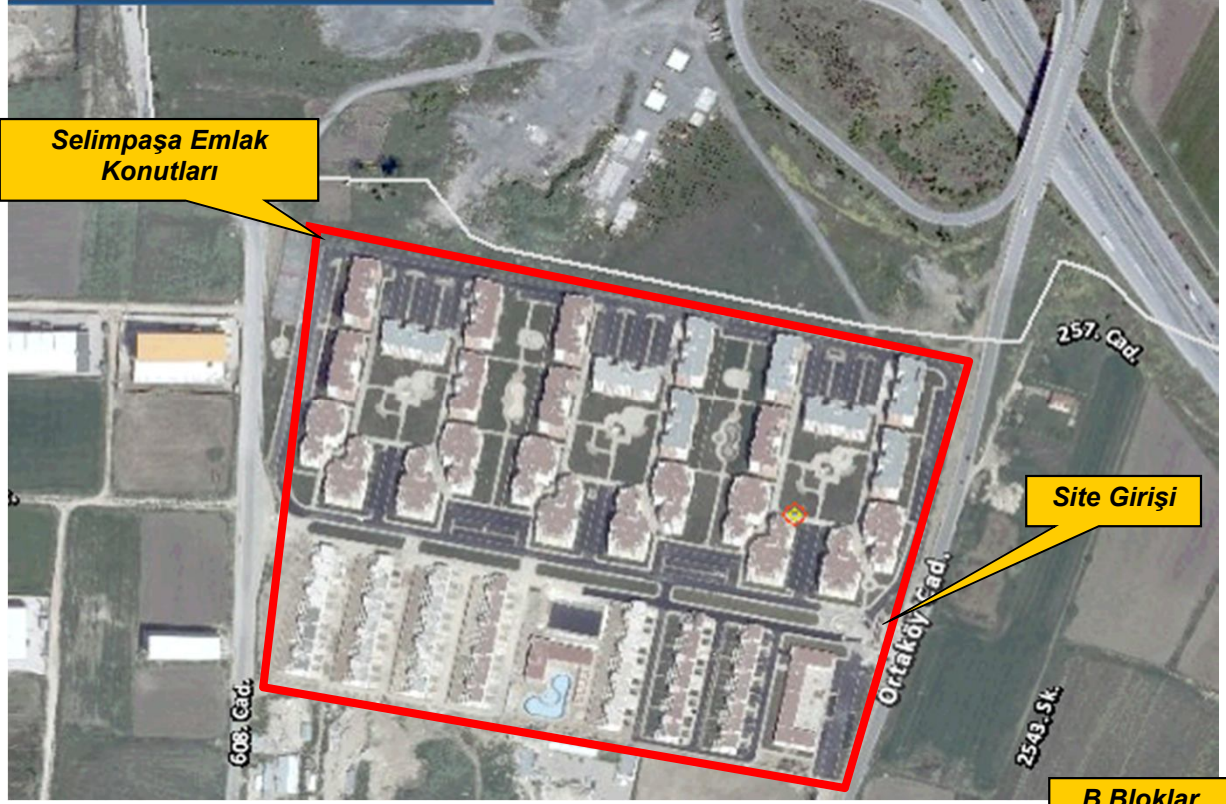
Taşınmazların yakın çevresinde boş parseller, müstakil villalar, çeşitli sanayi kuruluşları ve fabrikalar, Biblos Kuru & Su Villaları, Selimpaşa Konakları, Özlem Villaları Sitesi ve Ekin Evler Sitesi bulunmaktadır. Taşınmazlar TEM Otoyolu'na (kuş bakışı) 500 m, D100 (E-5) Karayolu'na 1,50 km, Selimpaşa merkeze 2,50 km, Silivri merkeze 13 km, Büyükçekmece merkeze 20 km, Mecidiyeköy merkeze ise yaklaşık 44 km mesafededirler.

Bölgeye ulaşım, TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu ile sağlanabilmektedir. Konumu, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların konumlu oldukları projeye, TEM Otoyolu üzerindeki Selimpaşa gişelerinden çıkıldıktan sonraki Selimpaşa - Ortaköy kavşağından Ortaköy istikametinde yaklaşık 1,50 km gidilerek ulaşılmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Selimpaşa Emlak Konutları 12 adet A Bloktan (A1...A12) , 15 adet B Bloktan (B1...B15) , 28 adet C Bloktan (C1....C28) , 1 adet Mini Çarşı Bloğu'ndan , 1 adet Sosyal Tesis Bloğu'ndan ibaret olan düzenli , özel güvenliği bulunan , bloklara ait açık otopark alanları mevcut olan birt sitedir.Site içi yollar kilitlei parke taşı kaplıdır.Site açık yüzme havuzu , açık spor sahaları , ortak kullanımlı yeşil alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur.

A Bloklar (A1....A12) ; blokların herbiri projesinde ve mevcut durumda bodrum + zemin + 5 normal kattan ibarettirler.Bodrum katında sığınak, kapıcı dairesi, depo, sayaç odası ve wc hacimleri bulunmaktadır. Zemin, 1, 2, 3 ve 4. normal katların her birinde beşer adet daire, 5. normal katta ise 4 adet daire olmak üzere her bir blokta toplam 29 adet daire bulunmaktadır. **B Bloklar (B-1....B-15)**; blokların herbiri projesinde ve mevcut durumda bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı olarak inşa edilmişlerdir. Bodrum katta sığınak, kapıcı dairesi, depo, sayaç odası ve wc hacimleri bulunmaktadır. Zemin ve normal katların her birinde dörder adet daire olmak üzere her bir blokta toplam 24 adet daire bulunmaktadır.

C Bloklar (C-1....C-28); blokların herbiri projesinde ve mevcut durumda bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı olarak projelendirilmişlerdir. Bodrum katta depolar ve su deposu bulunmaktadır. Zemin ve 1. normal katta iki adet dubleks, 2. normal ve 3. normal katta da iki adet dubleks daire olmak üzere her bir blokta toplam 4 adet dubleks daire bulunmaktadır.

Mini Çarşı Bloğu; projesinde ve mevcut durumda zemin ve normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Zemin kat ve normal katta 11'er adet dükkân olmak üzere toplam 22 adet dükkân bulunmaktadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK NİZAM (BLOKLAR AYRIK OLARAK İMAL EDİLMİŞLERDİR.)
Yapı Sınıfı	:	C BLOKLAR 4A , DİĞER BLOKLAR 3B
Kullanım Amacı	:	KONUT , DÜKKAN
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ KOMBİ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	AÇIK OTOYARK ALANLARI
Güvenlik	:	ÖZEL GÜVENLİK MEVCUT
Manzarası	:	KONUT ALANI
Cephesi	:	BKZ.BÖLÜM 3.1 DEKİ TABLO
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

A , B ve C Bloklarda yer alan taşınmazların zeminleri salon ve odalarda laminat parke , diğer hacimlerde seramik kaplıdır.Duvarları banyo ve wc alanlarında seramik kaplı , diğer hacimlerde su bazlı boya ile kaplıdır.Tavanları tüm hacimlerde boyalıdır.Mutfak alanlarında MDF mutfak dolabı ve MDF tezgah , banyo alanlarında ayaklı lavabo , klozet ve duşakabinli küvet , wc alanlarında helataşı ve lavabo bulunmaktadır.Pencereleri PVC doğrama ve çift camlı , daire dış kappıları çelik , iç kapıları amerikan panel kapıdır.Dairelerin doğalgaz tesisatları çekilmiş , petekleri ve kombileri takılmış durumdadır.Değerleme konusu dairelerin tamamı 3+1 kullanımlı olup A Bloklarda yer alanlarda ebeveyn banyosu bulunmakta , B Bloklarda bulunan dairelerde ise ebeveyn banyosu bulunmamaktadır.C Bloklarda bulunanlar ise dubleks kullanımlıdır.

Mini Çarşıda bulunan dükkanın zeminleri seramik kaplı , duvar ve tavanları boyalıdır. Pencereleri alüminyum doğramadır. Isıtma sistemi bulunmamaktadır.

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 - Silivri İlçesi

Silivri merkez ilçe belediyesi ve 22.03.2008 tarihli ve 26824 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5747 Sayılı Kanun'a göre belediye tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalle haline gelen 7 belde ile beraber toplam 22 mahalle muhtarlığı ve 13 köy muhtarlığı bulunmaktadır. Mahalle olan belde belediyeleri Selimpaşa, Değirmenköy, Kavaklı, Gümüşyaka, Çanta, Ortaköy ve Büyükçavuşludur. Silivri'ye bağlı 13 köy ise şunlardır: Akören, Bekirli, Beyciler, Büyüksinekli, Çeltik, Danamandıra, Fener, Küçüksinekli, Kurfalı, Sayalar, Seymen, Çayırdere, Büyükkılıçlı.

2011 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 144.781 kişidir. Silivri'nin esas durumu ağaçsız bir yapı olup, hakim görünüş steptir. Step, az değişen ve tek dize halinde görünen bir örtü bölgeyi kaplar. Kuzeyde dağ köylerine doğru çıkıldıkça yükseklik ve rutubetin daha elverişli şartlarda olması nedeniyle orman başlar. Bugün görünen şekil, genel olarak gövdeli ağaç ve yer yer çalılıklardan ibarettir.

Silivri de ormanlık alan 27.453 hektardır. Silivri önemli karayollarının üzerinde bulunmanın yanında Türkiye'nin en büyük ticaret ve sanayi merkezlerinin girişinde olmanın avantajına sahiptir. Çevredeki büyük yerleşim ve sanayi merkezlerine modern otoyollarla bağlantılıdır.

Silivri Türkiye'de karayolu, demiryolu ve denizyolu alt yapısından yararlanabilecek ulaşım ağına sahip ender merkezlerden birisi konumundadır. Türkiye'yi Avrupa'ya bağlayan E-5 ve TEM (E-6) karayollarının üzerinde bulunması yanında Türkiye'nin en büyük ticaret merkezi İstanbul ve Kocaeli yarımadasının giriş noktası olma avantajlarına sahiptir.

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, alış veriş 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 iyiyeye gidüş 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 yasasının 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 yansdığı 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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü, Silivri İlçesi 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

- * Taşınmazlar düzenli , sosyal tesisi ve mini çarşısı bulunan kompleks bir sitede konumlandırlar.
- * Taşınmazlar konum olarak TEM Otoyolu'na ve E-5 Karayolu'na yakın konumdadırlar.
- * Taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
- * Bölgenin ve sitenin alt yapısı tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Sitedeki yerleşim oranı beklenen düzeyde değildir.
- * Şehir merkezine uzak konumdadırlar.
- * Sitedeki boşluk oranı yüksek olduğundan mini çarşıdaki ticari faaliyet ve yoğunluk düşük seviyededir.

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 taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

(Değerleme Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan 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.)

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu site bünyesindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiye göre satılan bağımsız bölümlerin adedi 778 , stoktaki bağımsız bölümlerin adedi 5 , tapusu verilen bağımsız bölümlerin adedi 59 ' dur.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Konut Emsalleri

* REMAX SELİN

Tel 212 728 41 40

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 161 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 kullanımlı 5.katta konumlu olan dairenin 190.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.180.-TL/m²)

* REMAX SELİN

Tel 212 728 41 40

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 197 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 kullanımlı 5.katta konumlu olan dairenin 239.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.213.-TL/m²)

* SAHİBİNDEN

Tel 533 237 34 48

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 114 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 kullanımlı 4.katta konumlu olan dairenin 144.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(1.263.-TL/m²)

* SATIŞ OFİSİ

Yapılan görüşmede sitede bulunan 1+1 kullanımlı dairelerin 143.000.-TL , 2+1 kullanımlı açık mutfaklı dairelerin 135.000.-TL , kapalı mutfaklı 2+1 kullanımlı dairelerin 153.000.-TL , 3+1 kullanımlı ebeveyn banyolu dairelerin 191.000.-TL , ebeveyn banyosu olmayan 3+1 kullanımlı dairelerin 183.000.-TL , teraslı 3+1 kullanımlı dairelerin 263.000.-TL , bahçe dublekslerinin 255.000.-TL fiyatla satışa sunuldukları bu fiyatlama üzerinden peşin alımlarda %15 indirim olacağı bilgisi edinilmiştir.

Kiralık Konut Emsalleri

*** REMAX SELİN**

Tel 212 728 41 40

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 205 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 kullanımlı dubleks dairenin 1.100.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(5,36.-TL/m²)

*** BUTİK HOUSE EMLAK**

Tel 212 505 18 81

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 165 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 kullanımlı zemin kattaki dairenin 700.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(4,24.-TL/m²)

*** REMAX SELİN**

Tel 212 728 41 40

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 109 m² alanlı olarak pazarlanan 2+1 kullanımlı eşyalı dairenin 650.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(5,96.-TL/m²)

*** AVRUPA EMLAK**

Tel 212 855 35 50

Yapılan görüşmede aynı sitede bulunan 150 m² alanlı olarak pazarlanan 3+1 kullanımlı dairenin 500.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(3,33.-TL/m²)

Kiralık Dükkan Emsalleri

*** REMAX SELİN**

Tel 212 728 41 40

Yapılan görüşmede mini çarşıda zemin katta bulunan 33 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 650.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(19,70.-TL/m²)

*** SATIŞ OFİSİ**

Yapılan görüşmede mini çarşıda zemin katta bulunan 30-32 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanların 70.000-75.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu ve bu fiyatlama üzerinden peşin alımlarda %15 indirim olacağı bilgisi edinilmiştir. (2.344.-TL/m²)

*** SATIŞ OFİSİ**

Yapılan görüşmede mini çarşıda 1.katta bulunan 30-32 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanların 450.-500.-TL fiyatla kiraya verildiği bilgisi edinilmiştir.(15,63.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DAİRE)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	DAİRE	DAİRE	DAİRE
SATIŞ FİYATI		190.000	183.000	144.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	160,91	161	161	114
BİRİM M ² DEĞERİ		1.180	1.137	1.263
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	DAİRE			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-20%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	910	944	909	884

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ve sitede kat mülkiyeti kurulmuş dairelerin m² birim satış fiyatlarının 900.-TL ile 1.000.-TL civarında , kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 3,5.-TL ile 5.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan dairelerden 3+1 kullanımlı 3.katta konumlu 160,91 m² alana sahip olan bağımsız bölümler için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m² değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-2' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 35 adet bağımsız bölümün toplam değeri 5.086.056.-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 - % 5,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5,3 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, 35 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 5.533.596.-TL takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-2' deki listede belirtilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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; 35 adet bağımsız bölümün toplam değeri: 5.086.056.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 35 adet bağımsız bölümün toplam değeri : 5.533.596.-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 değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
35 Adet Taşınmazın Değeri	
TOPLAM (-TL)	5.086.056
TOPLAM (-USD)	2.481.003

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.

01/01/2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4116 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı Kararda yapılan değişiklik ile net alanı 150 m² ye kadar olan konutlar için uygulanacak KDV oranları konusunda yeni düzenlemeler yapılmıştır. Bu uygulama ruhsat tarihi 01.01.2013 tarihinden sonra düzenlenen taşınmazlarla ilgili olduğundan değerlendirilen bağımsız bölümlerin Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1 , dükkan için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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 ibraz 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.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - 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 bölgede dükkanların büyüklükleri, çarşı içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 5.-16.-TL/m² aralığında değiştiği , konutların sitedeki katına , konumuna , büyüklüğüne göre birim m² bazında 3.-TL ile 5.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-2' deki listede belirtilmiştir.

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 kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan 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 alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

10.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

5.086.056 .-TL

(BeşmilyonseksenaltıbinialtıTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.168.635 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

35 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
5.086.056	2.481.003	1.816.449	5.168.635

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8000 .-TL

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

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 Deger 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.