

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Tuzla / İSTANBUL

**(Tuzla Emlak Konutları 1 ve 2
Etaplar - 5 adet daire)**



NOVA

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi : 14 Nisan 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 22 Nisan 2014
Rapor Tarihi : 28 Nisan 2014
Müşteri / Rapor No : 031 - 2014/2348

Değerleme Konusu : Tuzla ilçesi Aydınlı Mahallesi
Gayrimenkullerin Adresi : Emlak Konut, 1. Etap, 1. ve 2. Kısım Evleri
5 adet bağımsız bölüm

Tapu Bilgileri Özeti

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, 8890 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı A2-1, A2-2, D3-3 Bloklarda, 8891 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı C1-3 Blok ve 4331 parsel üzerinde kayıtlı C3-1 Blok no'lu betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 5 adet bağımsız bölüm

Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Lejanti: Konut Alanı
Emsal (E): 1,75 ve Bina Yüksekliği (H_{max}): Serbest

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 5 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	630.000,-TL	296.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	11
4.4.2	Belediye İncelemesi	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	12
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	12
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	17
6.2	BÖLGE ANALİZİ	18
	İstanbul İli	18
	Tuzla İlçesi	19
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	19
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	20
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	22
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR.....	22
	DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	22
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	23
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	24
8.4.	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	24
9. BÖLÜM	SONUÇ	25

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Tuzla Emlak Konutları 1. Etap 1. ve 2. Kısım bünyesindeki 5 adet bağımsız bölüm
	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 28 Nisan 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, 8890 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı A2-1, A2-2, D3-3 Bloklarda, 8891 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı C1-3 Blok ve 4331 parsel üzerinde kayıtlı C3-1 Blok no'lu betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 5 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	: Bağımsız bölümler konut amaçlı yapılmış olup belirtilen rapor tarihinde boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	: Konut Alanı Emsal (E): 1,75 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	: 630.000,-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: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50.66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Tuzla	Tuzla	Tuzla
MAHALLESİ	:	Aydınlı	Aydınlı	Aydınlı
MEVKİİ	:	---	---	---
ADA NO	:	8890	8890	8890
PARSEL NO	:	1	1	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	E Blok'u Dükkan Olan 26 Blok Bina ve Arsası	E Blok'u Dükkan Olan 26 Blok Bina ve Arsası	E Blok'u Dükkan Olan 26 Blok Bina ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	:	85.856,26 m ²	85.856,26 m ²	85.856,26 m ²
NİTELİĞİ	:	Konut	Konut	Konut
BLOK NO	:	A2-1	A2-2	D3-3
KAT NO	:	8	2	Zemin
BAĞ. BÖLÜM NO	:	57	19	3
ARSA PAYI	:	60/176552	60/176552	118/176552
YEVMIYE NO	:	13436	13436	13436
CİLT NO	:	99	100	112
SAYFA NO	:	9730	9781	11027
TAPU TARİHİ	:	12.09.2013	12.09.2013	12.09.2013

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
İLİ	:	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Tuzla	Tuzla
MAHALLESİ	:	Aydınlı	Aydınlı
MEVKİİ	:	---	---
ADA NO	:	8891	---
PARSEL NO	:	1	4331
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	16 Blok Apartman binası ve arsası	C3-2 Bloкта Dükkanları Olan 2 Blok Apartman Binası ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	:	46.098,19 m ²	2.666,27 m ²
NİTELİĞİ	:	Konut	Konut
BLOK NO	:	C1-3	C3-2
KAT NO	:	Zemin	4
BAĞ. BÖLÜM NO	:	4	19
ARSA PAYI	:	62/60996	124/9532
YEVMIYE NO	:	2608	2608
CİLT NO	:	217	220
SAYFA NO	:	21388	21671
TAPU TARİHİ	:	18.02.2014	18.02.2014

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden alınan 14.04.2014 tarihli taşınmazlara ait tapu kayıt örneği belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

8890 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 26.12.2011 tarih ve 14664 yevmiye no ile
- İş bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir. (12.09.2013 tarih ve 13436 yevmiye no ile)

Hak ve mükellefiyetler:

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine T.M ve Kablo Geçiş Yeri Olarak Toplam 338,78 m² lik kısmında 99 yıllığı 1Krs.dan 99 yıl müddetle kira şerhi.) (31.05.2013 tarih ve 8416 yevmiye no ile)

8891 ada 1 no'lu ve 4331 parseller üzerinde müstereken:**Beyanlar Bölümü:**

- o Yönetim Planı: 10.09.2013 tarih ve 13324 yevmiye no ile
- o İş bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.02.2014 tarih ve 2610 yevmiye no ile)

8891 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**Hak ve mükellefiyetler:**

- o TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine T.M ve Kablo Geçiş Yeri Olarak Toplam 190,79 m² lik kısmında 99 yıllığı 1Krş.dan 99 yıl müddetle kira şerhi.) (31.05.2013 tarih ve 8407 yevmiye no ile)

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

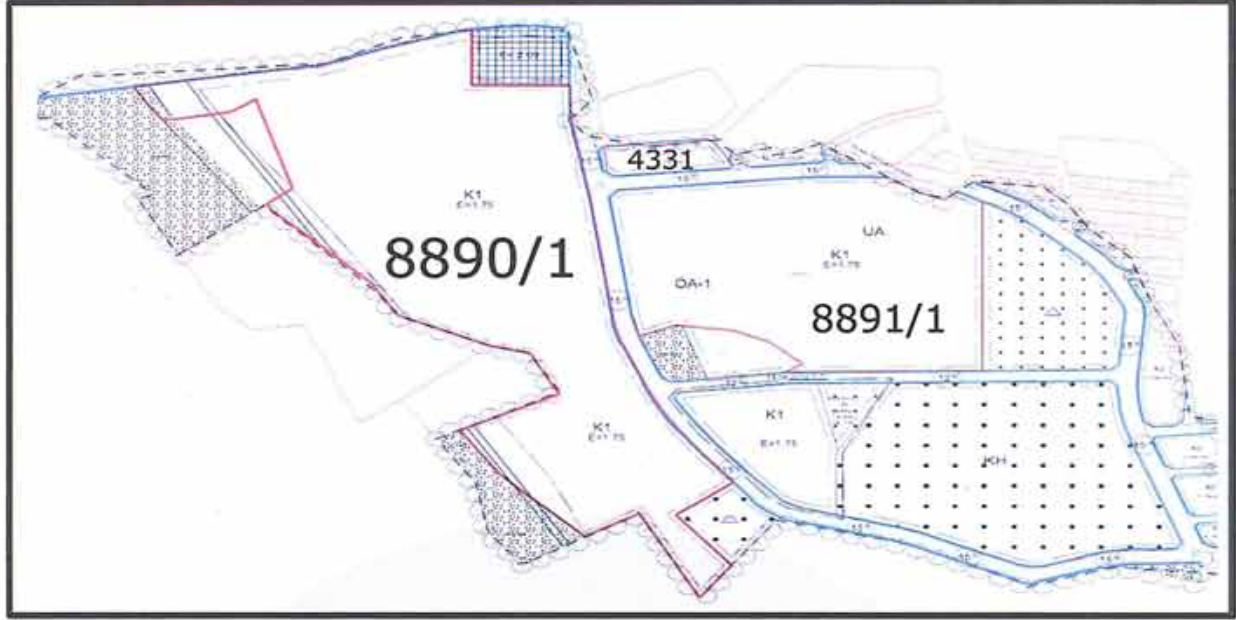
Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların üzerinde bulunduğu parsellerin 10.05.2010 tasdik tarihli İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mevki Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki şekildedir.

- **Emsal (E) : 1,75 (*)**
- **Bina yüksekliği (h_{max}) : Serbest**

Ayrıca Tuzla Belediyesi yetkilisiyle yapılan şifahi görüşmede taşınmazların konumlu olduğu parsellerin imar uygulamaları tamamlanmamış olduğu ve 8890 ada 1 no'lu parselin bir kısmının fay hattı koruma kuşağında olduğu öğrenilmiştir.

Not: 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.



Rapor konusu taşınmazlara ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlu oldukları bloklara ait, net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NET KULLANIM ALANI (m ²)	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
8890 / 1	A2-1	8	57	44,91	60,44
8890 / 1	A2-2	2	19	45,03	59,16
8890 / 1	D3-3	Zemin	3	90,11	117,39
8891 / 1	C1-3	Zemin	4	45,67	60,83
- / 4331	C3-1	4	19	95,51	124,30

- Taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait iskan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	İSKAN TARİHİ	İSKAN NO	YAPI SINIFI
8890 / 1	A2-1	29.08.2013	136/13	IV-A
8890 / 1	A2-2	29.08.2013	137/13	IV-A
8890 / 1	D3-3	29.08.2013	155/13	IV-A
8891 / 1	C1-3	21.01.2014	32/14	III-B
- / 4331	C3-1	21.01.2014	30/14	III-B

Belediye / İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak 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 tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

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, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, Çamlı Belde Yolu Caddesi üzerinde yer alan Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım (8890 ada 1 no'lu parsel) ile İleriş Sokak üzerinde yer alan Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım (8891 ada 1 no'lu parsel ile 4331 no'lu parsel) bünyesinde bulunan toplam 5 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlardan Emlak Konutları 1. Etap 2. Kısım'a; D-100 Karayolu Pendik-Gebze istikametinde ilerlerken Tersane Köprüsü Kavşağı'ndan E80 Bağlantı yolu Sabiha Gökçen Havaalanı istikametine dönülürerek ve bu yol üzerinde yaklaşık 800 m devam edildikten sonra sağa, daha sonra sola dönülerek Evrenye ve Hürriyet Caddesi ile devamında ise Çamlı Belde Yolu Caddesi'ne ulaşılarak, Emlak Konutları 1. Etap 1. Kısım'a ise 2. Kısım giriş kapısını geçince sağ kolda konumlu Esra Sokak ardından sol kolda konumlu İleriş Sokak'a dönmek suretiyle sağlanır.

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu projenin civarında nitelikli konut projeleri yer almakta olup bunlardan bazıları; Gizli Bahçe Konakları, Çamlıbelde Villaları, Evora İstanbul, Dumankaya Adres Lobidir. Ayrıca yakın konumda Sabiha Gökçen Havalimanı, Neomarin AVM, Pendorya AVM, Metro Grossmarket ve Tuzla Organize Deri Sanayi Bölgesi yer almaktadır.

Taşınmazların D100 ve E80 otoyollarına yakın konumlu olması civarında nitelikli konut projeleri olması, ulaşım rahatlığı sosyal ve teknik altyapısı olan bir proje içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 1
KAT ADEDİ	: A2-1 Blok;15 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 12 normal kat) A2-2 Blok;16 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 13 normal kat) D3-3 Blok;15 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 12 normal kat) C1-3 Blok;15 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 6 normal kat) C3-1 Blok;12 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 9 normal kat)
TOPLAM KULLANIM ALANLARI	Net Kullanım Alanı : 321,23 m ² Brüt Kullanım Alanı: 422,12 m ² (5 adet bağımsız bölümün toplamı)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Kat kaloriferi
ASANSÖR	: Mevcut (2 adet)
JENERATÖR	: Mevcut (ortak alanlarda)
INTERCOM	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	: Teras tipi
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut (Açık otopark alanı)
SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ	: Değerlemeye konu taşınmazlar, satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

(*) Alan bilgisi taşınmazlara ait olan mimari projeden ve Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilen bağımsız bölüm listelerinden alınmıştır.

Açıklamalar

- Emlak Konut Tuzla 1. Etap 1. ve 2. Kısım projesinin gerçekleştirildiği parseller ve yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m ²)
8890 / 1	85.856,26
8891 / 1	46.098,19
- / 4331	2.666,27

- Emlak Konut 1. Etap 1. Kısım proje bünyesinde, 18 adet blokta (brüt) yaklaşık 60,83 ilâ 124,30 m² arasında değişen toplam 674 adet bağımsız bölümün yanı sıra spor alanları, çocuk oyun alanları, özel peyzaj düzenlemesi ile otopark alanı bulunmaktadır.
- Dairelerin bloklara göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
8891/1	A1-1 Blok	10	57
	A1-2 Blok	10	57
	B1-1 Blok	9	37
	B1-2 Blok	9	37
	B2-1 Blok	9	35
	B2-2 Blok	9	35
	C1-1 Blok	9	28
	C1-2 Blok	9	28
	C1-3 Blok	9	28
	C1-4 Blok	9	28
	C2-1 Blok	9	30
	C2-2 Blok	9	30
	D1-1 Blok	10	34
	D1-2 Blok	10	34
	D2-1 Blok	12	42
	D2-2 Blok	12	42
- / 4331	C3-1 Blok	12	42
	C3-2 Blok	12	50
Genel Toplam			674

- Emlak Konut 1. Etap 2. Kısım proje bünyesinde ise 26 adet blokta kullanım alanları (brüt) yaklaşık 57,70 m² ilâ 132,27 m² arasında değişen toplam 1.683 adet bağımsız bölümün yanı sıra spor alanları, çocuk oyun alanları, özel peyzaj düzenlemesi ile otopark alanı bulunmaktadır.

- Dairelerin bloklara göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
8890/1	A2-1 Blok	15	89
	A2-2 Blok	16	96
	A2-3 Blok	15	89
	B3-1 Blok	15	68
	B3-2 Blok	15	68
	B3-3 Blok	15	68
	B3-4 Blok	15	68
	B3-5 Blok	15	68
	B3-6 Blok	15	68
	B3-7 Blok	15	68
	B4-1 Blok	16	71
	B4-2 Blok	16	71
	B4-3 Blok	16	71
	B4-4 Blok	16	71
	B4-5 Blok	16	71
	B4-6 Blok	16	71
	B4-7 Blok	16	71
	D3-1 Blok	15	52
	D3-2 Blok	15	52
	D3-3 Blok	15	52
	D3-4 Blok	15	52
	D4-1 Blok	16	56
	D4-2 Blok	16	56
	D4-3 Blok	16	56
	D4-4 Blok	16	56
	E Blok	1	4
	Genel Toplam		1.683

- Rapor konusu bağımsız bölümlerin iç mekan özellikleri aynıdır. Yalnızca A2-2 Blok 19 no'lu dairenin önceki kullanıcısı salon ve mutfak arasına duvar örerek bu bölümleri ayırmıştır. Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Mutfak hacminde zemin seramik kaplı, duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak içerisinde davlumbaz ve mutfak dolapları bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. İçerisinde lavabo, duşakabin ve klozet mevcuttur. Antre zemini seramik kaplıdır. Dış kapı çelik iç kapılar ise ahşaptır. Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.

Rapor konusu 5 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, bulundukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	KAPI NO	ODA SAYISI	NET M ² ALANI	BRÜT M ² ALANI	YÖNÜ
8890 / 1	A2-1	8. Kat	57	1+1	44,91	60,44	KB
8890 / 1	A2-2	2. Kat	19	1+1	45,03	59,16	KD
8890 / 1	D3-3	Zemin Kat	3	3+1	90,11	117,39	KB
8891 / 1	C1-3	Zemin Kat	4	1+1	45,67	60,83	KB
- / 4331	C3-1	4. Kat	19	3+1	95,51	124,30	K

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 kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli 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 yurtdışında ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

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

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı 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. 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. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2013 yılı itibariyle nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Tuzla İlçesi

İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Doğusunda Gebze, batısında ve kuzeyinde Pendik ve güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kocaeli yarımadasının güneybatısında yer alan ilçe toprakları engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği 300 ila 190 m. arasında değişmektedir. Yüzölçümü 86 km²'dir. 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 208.807'dir. İlçe doğal bitki örtüsü bakımından yoksul olup çalılıklar ve fundalıklar vardır.

Kırsal alanlarda genellikle makiler egemendir. İlçede genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçe, Harem'den başlayıp, Sakarya İli'ne kadar devam eden sanayi tesislerinin önemli bir kısmını sınırları içinde bulundurmaktadır. İlçede sanayi kuruluşu olarak Arçelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Alamsaş Alarko Sanayi ve Ticaret A.Ş. bulunmaktadır. Ayrıca ilçede Organize Deri Sanayi vardır. İlçe sınırları içerisinde çok sayıda özel tersane bulunmakta olup her türlü tekne ve yat yapılmaktadır. Tarım ve hayvancılık ilçe halkının bir diğer gelir kaynakları arasındadır.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapıya sahip olması,
- Teknik altyapı,
- Mimari estetik,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- Sosyal aktiviteler,
- Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışta olan ve satışı gerçekleşen konutlar ve konut projeleri

1. Emlak Konutları 2'de konumlu bir bloğun 4. katında yer alan 119 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daireden 220.300,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 130.000,-TL peşin kalan kısmını 1.050,-TL x 86 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.850,-TL)
İlgilisi / Lara Gayrimenkul: 0 532 367 11 17
2. Emlak Konutları 2'de konumlu bir bloğun 9. katında yer alan 124 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 daireden 223.085,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 105.000,-TL peşin kalan kısmını 1.045,-TL x 113 ay şeklinde ödemelerinin de devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.800,-TL)
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 538 647 74 92
3. Emlak Konutları 2'de konumlu bir bloğun 10. normal katında yer alan 124 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daireden 215.100,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 129.000,-TL peşin kalan kısmını 1.050,-TL x 82 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.735,-TL)
İlgilisi / Lara Gayrimenkul: 0 532 367 11 17
4. Emlak Konutları 2'de konumlu bir bloğun 1. normal katında yer alan 83 m² brüt kullanım alanlı, 1+1 daireden 133.068,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 57.900,-TL peşin kalan kısmını 522,-TL x 144 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.605,-TL)
İlgilisi / Century 21 Zirve Gayrimenkul: 0 216 482 18 88
5. Emlak Konutları 1'de konumlu bir bloğun 4. normal katında yer alan 124 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daireden 215.000,-TL talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~ 1.735,-TL)
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 533 213 13 98
6. Tuzla Emlak Konutları 2. Etap projesi bünyesinde yer alan kullanım alanları 78,62 – 123,76 m² arasında değişen 9 adet daire 2013 yılının ilk dokuz ayında ortalama m² birim bedeli 1.240,-TL'den satışları gerçekleşmiştir.

Not: Yukarıda yer alan ilk dört emsal taksitli satışları olup peşin satışlarda daha düşük fiyatlar söz konusu olduğu emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde öğrenilmiştir. Ayrıca proje bünyesinde çok fazla satılık veya devirli gayrimenkul olduğundan yukarıda yer alan emsal taşınmazların yüksek fiyatlarda seyrettiği görüş ve kanaatindeyiz.

Bölgede kiralık olan konutlar ve konut projeleri

1. Emlak Konutları 1'de konumlu bir bloğun 2. normal katında yer alan 124 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire 650,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 5,25 TL)
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 532 722 37 58
2. Emlak Konutları 1'de konumlu bir bloğun 1. normal katında yer alan 87 m² brüt kullanım alanlı, 2+1 daire 500,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 5,75 TL)
İlgilisi / Century 21 Zirve Gayrimenkul: 0 216 482 18 88
3. Emlak Konutları 2'de konumlu bir bloğun zemin katında yer alan 124 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire 600,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 4,85 TL)
İlgilisi / Century 21 Zirve Gayrimenkul: 0 216 482 18 88
4. Emlak Konutları 2'de konumlu bir bloğun 7. normal katında yer alan 85 m² brüt kullanım alanlı, 2+1 daire 500,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 5,90 TL)
İlgilisi / Lara Gayrimenkul: 0 532 367 11 17

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

Maliyet 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

- Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsal taşınmazlardan ilk beşinin ortalama m² satış değeri 1.745,-TL olarak hesaplanmıştır. Bu emsallerin ilk dördü bir kısmı peşin kalan kısımları taksitli satılmaktadırlar. Bu nedenle emsal analizi yapılırken bu bilgide dikkate alınmıştır. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer; $1.745,-TL \times 0,90 \times 0,95 = 1.495,-TL$ olarak hesaplanmıştır.
- Rapora konu 5 adet bağımsız bölüm büyüklüklerine, daire tiplerine ve cephelerine göre emsal değer olan 1.495,-TL'ye göre kendi aralarında şerefiyelendirilmişlerdir.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m² kira değerleri ise yaklaşık 5,50 TL mertebesinde. Rapor konusu taşınmazlarında ortalama m² kira değerinin aynı mertebelerde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 5 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil pazar değerleri ve toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	KAT NO	KAPI NO	BRÜT M ² ALANI	YÖNÜ	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
8890 / 1	A2-1	8. Kat	57	60,44	KB	90.500	330
8890 / 1	A2-2	2. Kat	19	59,16	KD	88.500	325
8890 / 1	D3-3	Zemin Kat	3	117,39	KB	175.000	645
8891 / 1	C1-3	Zemin Kat	4	60,83	KB	90.000	335
- / 4331	C3-1	4. Kat	19	124,30	K	186.000	685
GENEL TOPLAM						630.000	2.320

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 değerleme, 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 değerlemeci 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 % 4,55'dir (*). (yaklaşık 264 ay)

Değerlemeye konu 5 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 2.320,-TL olarak hesaplanır.

$2.320,-\text{TL} \times 12 \text{ ay} = 27.840,-\text{TL}$ olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 5 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 4,55 = 27.840,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Pazar Değeri $\cong (611.868)$ **610.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	630.000,-TL
Gelir kapitalizasyonu	610.000,-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 5 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **630.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazlar için daha önceden tarafımızda hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (5 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

630.000,-TL (Altıyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(630.000,-TL ÷ 2,1300 TL/USD (*) ≅ **296.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,1300 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 636.300,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Nisan 2014

(Ekspertiz tarihi: 22 Nisan 2014)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazıları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri