

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Büyüçekmece / İSTANBUL

(2 Adet Dükkan)

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 Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 29 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 25 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1629
Değerleme Konusu	: Batıköy Mahallesi, Şükran Caddesi, No: 8
Gayrimenkullerin Adresi	(G Blok, 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar) Mimarsinan - Büyükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Mimarsinan Köyü, 3-4/1 pafta, 128 ada içerisindeki 18.458,67 m ² yüzölçümlü arsa içerisindeki 1 no'lu parsel üzerinde yer alan B.A.K. 12 adet blok nitelikli ana gayrimenkulün bünyesinde yer alan G Blok'ta konumlu 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar
Sahibi	: 1 - Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2 - Emlak Konut A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	2.625.000,-TL	1.457.000,-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	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
4.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	10
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	10
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ....	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	12
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.....	16
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	16
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
8.1.1	Emsal Analizi	19
8.1.2	Ulaşılan Sonuç.....	19
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	21
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	21
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	22

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Büyükçekmece Mimarsinan'da yer alan 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	25 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Mimarsinan Köyü, 3-4/1 pafta, 128 ada içerisindeki 18.458,67 m ² yüzölçümlü arsa içerisindeki 1 no'lu parsel üzerinde yer alan B.A.K. 12 adet blok nitelikli ana gayrimenkulün bünyesinde yer alan G Blok'ta konumlu 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar
MEVCUT KULLANIM	:	Bağımsız bölümler market olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların satışı gerçekleşmiş, ancak henüz tapu devri yapılmamıştır.
İMAR DURUMU	:	Konut + Ticaret Alanı, Emsal (E): 2,60 Konut Alanı, Emsal (E): 1,60
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)	:	2.625.000,-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 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:

- Raporunda sunulan bulgulara 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz 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.	Emlak Konut A.Ş. (*)
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Büyükçekmece	Büyükçekmece
KÖYÜ	: Mimarsinan	Mimarsinan
MEVKİİ	: Bababurnu	Bababurnu
PAFTA NO	: 3-4/1	3-4/1
ADA NO	: 128	128
PARSEL NO	: 1	1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ (**)	: B.A.K. 12 Adet Blok	B.A.K. 12 Adet Blok
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 18.458,67 m ²	18.458,67 m ²
BLOK NO	: G	G
KAT NO	: 1. Bodrum + Zemin	1. Bodrum + Zemin
BAĞIMSIZ BÖLÜM	: 1	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Dükkan	Dükkan
ARSA PAYI (***)	: 858/51065	834/51065
CİLT NO	: 81	81
SAYFA NO	: 7945	7946
YEVMIYE NO	: 8712	8712
TAPU TARİHİ	: 30.12.1999	30.12.1999

(*) Bağımsız bölümün maliki Emlak Konut A.Ş. olarak tescil edilmiş olup ünvan değişikliği henüz yapılmamıştır. Şirketin yeni ünvanı Emlak Konut

(**) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

(***) 1 no'lu bağımsız bölümün 858/51065 arsa payına düşen arsa miktarı 310,14 m²'dir.

2 no'lu bağımsız bölümün 834/51065 arsa payına düşen arsa miktarı 301,47 m²'dir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde şifahen yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı öğrenilmiştir.

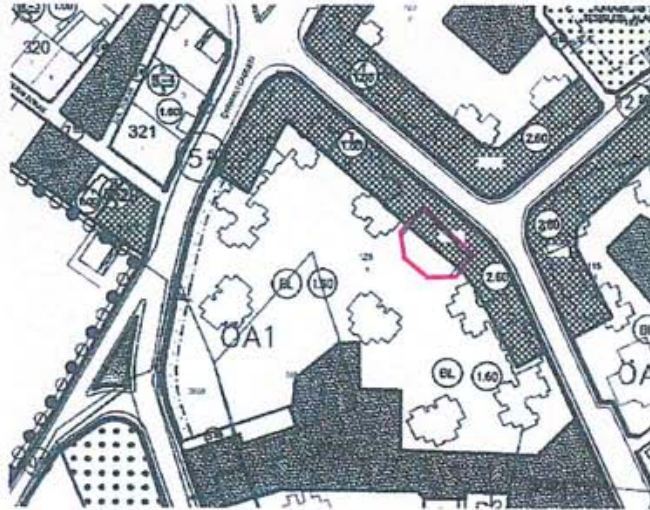
Beyanlar bölümü:

- o Yönetim planı değişikliği. (17.07.2003 tarih ve 5791 yevmiye no ile)

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz. (Ancak taşınmazlar mimari projesinden farklı olarak mahallinde birleştirilmiş olarak kullanılmakta olmaları nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunması uygun değildir.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların üzerinde bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli 12.11.1985 (11.04.2010 tadilat) tasdik tarihli Batıköy Toplu Konut İmar Planı'nda kısmen "Emsal: 2,60 ve hmax: 15,50 m (5 kat)" yapılaşma şartlarına sahip "**Konut + Ticaret Alanı**", kısmen de "Emsal 1,60, blok nizam ve hmax: 12,50 (4 kat)" yapılaşma şartlarına sahip "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.



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 olduğu G Blok'a ait 05.07.1995 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.
- Apartman nitelikli ve 39.766 m² kapalı Alana sahip B ve C blokları ile işyeri nitelikli 6.624 m² kapalı Alana sahip D, E, F, G, H, I, J, K ve L blokları için toplam 46.390 m² kapalı Alana ait 17.02.1999 tarih ve 961272 belge no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların mimari projesinden farklı olarak birleştirilmiş olarak kullanıldığı ancak dış konturlerinde büyüme gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Ancak taşınmazların mimari projesinden farklı olarak mahallinde birleştirilmiş olarak kullanılmakta olmaları nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunması uygun değildir.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde ve hukuki süreçlerinde 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.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral 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 ili, Büyükçekmece ilçesi, Mimarsinan semti, Batıköy Mahallesi, Şükran Sokak üzerindeki 8 kapı no'lu G Blok'ta yer alan 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu dükkanlardır.

Taşınmazların halihazırda satışları gerçekleşmiş olup tapu devirleri henüz yapılmamıştır. Taşınmazlar market olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım; D100 (E-5) Karayolu üzerinden Mimarsinan Semtine giriş sağlanan Mimarsinan Bulvarı üzerindeki 2. Dönel kavşaktan sağ taraftaki Çarmıklı Caddesine girip devamında sol taraftaki Şükran Caddesine girilmek suretiyle sağlanmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede genel olarak Emlak Bankası Konutları bulunmakta olup Çarmıklı Caddesi ve Şükran Caddesi üzerinde zemin katlar işyeri, normal katlar ise konut olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazlar D100 (E-5) Karayolu'na 1,40 km, Büyükçekmece ilçe merkezine 6 km, Tüyp Fuar Merkezi'ne 9 km, Atatürk Hava Limanı'na ise 30 km mesafededir.

Konumları, ulaşım rahatlığı, ticari hareketlilik, sosyal ve teknik altyapısı olan bir bölge içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 14
KAT ADEDİ	: 4 (2 bodrum + zemin + 1 normal kat)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
KLİMA	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası
PARK YERİ	: Yoktur.

(*) Alan bilgisi taşınmazlara ait olan mimari projeden hesaplanmıştır.

Açıklamalar

- Taşınmazların konumlu olduğu G Blok; 2 bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır.
- 2. Bodrum kata site sakinleri tarafından kullanılan otopark alanı, 1. Bodrum ve zemin kata ise Kiler Süpermarket tarafından kullanılan 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar mahallinde duvarları yıkılmak suretiyle birleştirilmiş olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır.
- Birleştirilmiş olarak kullanılan taşınmazların toplam kullanım alanı değişmemiştir.
- Taşınmazların mimari projesindeki kullanım alanları ve fonksiyonları katlar bazında aşağıda belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	FONKSİYON	KULLANIM ALANI (m ²)	
1	1. Bodrum	Depo ve WC	551	843
	Zemin	Banka şubesi (2 bölüm)	292	
2	1. Bodrum	Depo ve WC	527	819
	Zemin	Banka şubesi (2 bölüm)	292	
TOPLAM			1.662	1.662

- o Taşınmazların mahallindeki kullanım alanları ve fonksiyonları katlar bazında aşağıda belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	FONKSİYON	KULLANIM ALANI (m ²)
1 - 2	1. Bodrum	10 ada oda, 1 adet ofis, yemekhane, 4 adet depo, mescit ve 4 adet depo	1078
	Zemin	3 adet kasa bölümü, danışma ve gıda reyonları	584
TOPLAM			1.662

- o Taşınmazların doğramaları alüminyumdan mamuldür.
- o Bodrum katlarda zeminler karo mozaik ve seramik kaplı, duvarlar fayans kaplı ve plastik boyalı, tavanlar ise plastic boyalıdır
- o Zemin kata zeminler mermer kaplı, duvarlar fayans kaplı ve plastik boyalı, tavanlar ise gömme spot aydınlatmalı ve taşıyıcı asma tavadır.
- o WC'lerde zeminler seramik kaplı, duvarlar fayans kaplı, tavan alüminyum lamel asma tavadır.

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 kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**işyeri**" 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.

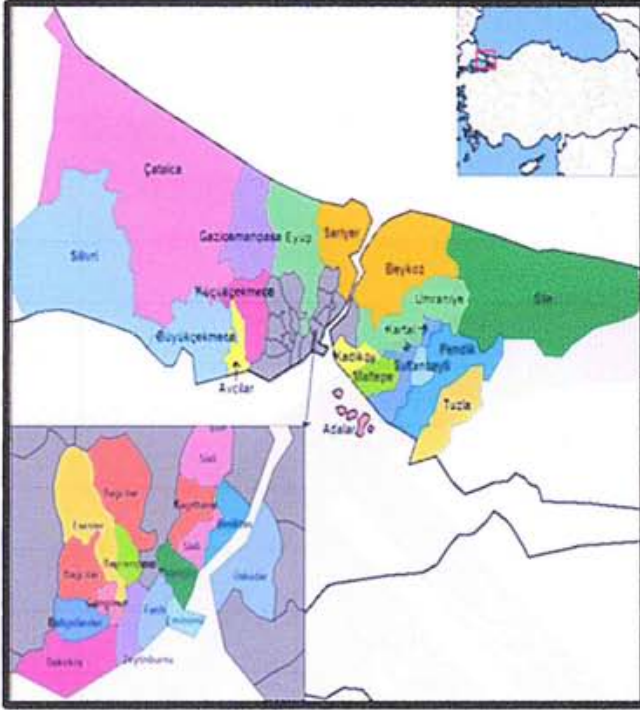
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde 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 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk altı ayı 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 Sıradagları'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.

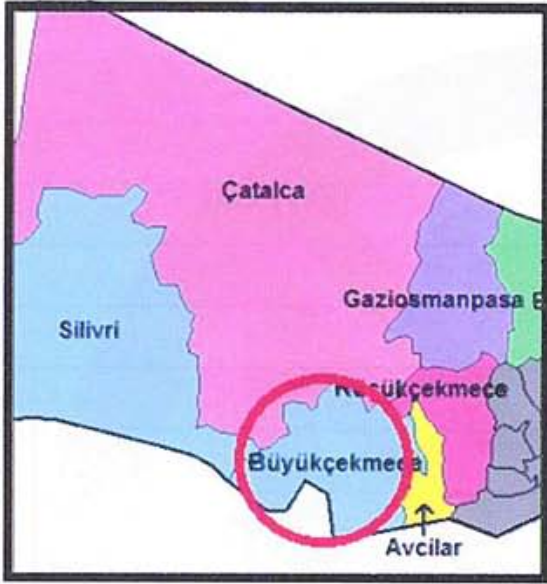
Coğrafi konum olarak, $28^{\circ} 01'$ ve $29^{\circ} 55'$ doğu boylamları ile $41^{\circ} 33'$ ve $40^{\circ} 28'$ kuzey enlemleri arasında bulunmakta olup, 5.313 km^2 'lik yüzölçümü ile 785.347 km^2 'lik Türkiye topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır.

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.

Büyükçekmece ilçesi



İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km²'dir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur.

2011 yılında yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kırac beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır.

2011 yılı adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 192.843 kişidir. 1950'lere kadar tarımdan geçinen bir yerleşim merkezi olan ilçe, bu tarihten itibaren sanayileşmeye başlamıştır. Önceleri İstanbul'un sayfiye yerlerinden biri iken, artan nüfus ile birlikte Toplu konut çalışmalarının da yoğun olduğu bir bölge haline gelmiştir.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Tamamlanmış altyapı,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olmaları,
- o Ticari hareketlilik,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,
- o Reklam kabiliyeti.

Olumsuz etken:

- o Mimari projesinden farklı olarak mahallinde birleştirilmiş olarak kullanılması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satısta olan dükkanlar:

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan zemin kattaki 70 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 260.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.715,-TL)
İlgilisi / Erhan ATEŞOĞLU: 0 212 863 63 75
2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan zemin kattaki 105 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 310.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.950,-TL)
İlgilisi / Ferhat ARSLAN: 0 212 863 33 55
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan zemin kattaki 110 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 287.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.610,-TL)
İlgilisi / Houseline Gayrimenkul: 0 212 863 38 48
4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan zemin kattaki 90 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 320.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.555,-TL)
İlgilisi / Erhan ATEŞOĞLU: 0 212 863 63 75
5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan zemin kattaki 130 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 320.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.460,-TL)
İlgilisi / Soner ORAL: 0 212 863 00 02

6. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Sinanoba Çarşı içerisinde konumlu olan 40 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 95.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.375,-TL)
İlgilisi / Şaban YILDIRIM: 0 212 864 05 97

Bölgede kiralık olan dükkanlar:

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu zemin kattaki 125 m² kullanım alanlı dükkanın aylık kira değeri 2.000,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 16,-TL)
İlgilisi / Soner ORAL: 0 212 863 00 02
2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu zemin kattaki 135 m² kullanım alanlı dükkanın aylık kira değeri 2.000,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 15,-TL)
İlgilisi / Zafer KILIÇ: 0 212 863 51 31
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu bodrum ve zemin kattaki 190 m² kullanım alanlı dükkanın aylık kira değeri 3.000,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 16,-TL)
İlgilisi / Turyap: 0 212 875 06 50

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

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen zemin kattaki satılık taşınmazların ortalama m² satış değeri 2.945,-TL mertebesindedir. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer; $2.945,-TL \times 0,90 = 2.650,-TL$ olarak hesaplanır.
- Rapor konusu taşınmazlar bodrum ve zemin katta konumlu olup farklı katlardaki bölümlerin şerefiye farklılıkları nedeniyle m² birim değerleri de farklılık göstermektedir. Taşınmazların zemin katları için m² birim değerleri 2.650,-TL, bodrum katları için ise 1.000,-TL olarak belirlenmiştir. Belirtilen bu hususlardan hareketle 1 no'lu bağımsız bölümün ortalama m² birim değeri 1.570,-TL, 2 no'lu bağımsız bölümün ortalama m² birim değeri ise 1.585,-TL olarak belirlenmiştir.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m² kira değerleri ise yaklaşık 16,-TL mertebesindedir. Rapora konu taşınmazlardaki bodrum kat kullanım alanları çok yüksek seviyededir. Bu nedenle taşınmazların ortalama aylık m² birim kira değeri 10,-TL olarak belirlenmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların günümüz koşullarındaki arsa payları dahil takdir olunan pazar ve kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Pazar değerleri:

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	M ² SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	843	1.570	1.325.000
2	819	1.585	1.300.000
TOPLAM			2.625.000

Kira değerleri:

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	M ² SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	843	10	8.430
2	819	10	8.190
TOPLAM			16.620

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 % 7,15'dir (*). (yaklaşık 170 ay)

Değerlemeye konu 2 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 16.620,-TL olarak hesaplanır.

16.620,-TL x 12 ay = 199.440,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 7,15 = 199.440,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri \cong (2.789.371) **2.790.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*): Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 228 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (170 ay / 12 = 14 yıl; 1/14 yıl=) % 7,15 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	2.625.000,-TL
Gelir kapitalizasyonu	2.790.000,-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 19 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **2.625.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Rapor konusu taşınmazlar için tarafımızca son üç yıl içerisinde gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (2 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

2.625.000,-TL (İkimilyonaltıyüzyirmibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.625.000,-TL ÷ 1,8022 TL/USD (*) ≅ **1.457.000,-USD**)

(2.625.000,-TL ÷ 2,3540 TL/EURO (*) ≅ **1.115.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8022 TL ve 1,-EURO = 2,3540 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 3.097.500,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı satış ve kiralamalarda ticari üniteler için % 18'dir.

Rapor konusu taşınmazların mimari projesinden farklı olarak mahallinde birleştirilmiş olarak kullanılmakta olmaları nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunması uygun değildir.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- Yapı kullanma izin belgesi
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri