

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

---

**İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN  
NOVUS RESİDENCE BÜNYESİNDEKİ  
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	20.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	24.12.2013
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	19.08.2014
<b>RAPOR NO</b>	EML-1310015-REV
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	NOVUS RESİDENCE BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ATAKÖY 5.KISIM MAH. BEYAZ LALE SOK. NO:54 NOVUS RESİDENCE F BLOK DAİRE:6 BAKIRKÖY / İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Serdar ETİK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Kullanım İzin Belgesi(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Tapu Örnekleri

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### **1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler**

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın ( 1/1 hisseli ) değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### **1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlar için 24.12.2013 tarih ve EML-1310015 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

Berrin KURTULUŞ SEVER ve Serdar ETİK değerlendirme işleminde görev almış olup, Bahriye BAŞDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NOVUS RESİDENCE BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1 TAPU KAYITLARI VE EK-2
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİ HAZIRDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. TARAFINDAN MİSAFİRHANE OLARAK KULLANILMAKTADIR.
İMAR DURUMU	257 ADA 38 PARSEL 20.04.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5.000 ÖLÇEKLİ ATAKÖY UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE TAKS:0,40, EMSAL=2.50 Hmax:Serbest YAPILAŞMA KOŞULLARINDA KONUT ALANI OLARAK PLANLANMIŞTIR.

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	887.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAKIRKÖY
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KARTALTEPE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	257
Parsel No	:	38
Alanı	:	7.300,00 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	D+E+F BLOKLARINDAN OLUŞAN 3 ADET KARGİR BİNA VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR.
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Blok No	:	F
Bağ. Böl. No	:	6
Niteliği	:	MESKEN
Kat No	:	BİRİNCİ
Arsa Payı	:	152/18790
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	6467
Cilt No	:	529
Sayfa No	:	52321
Tapu Tarihi	:	03.06.2008

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Bakırköy Tapu Müdürlüğü'nden 26.03.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur.  
Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

### **Beyanlar:**

Yönetim planı 20.05.2008 Tarihlidir.

Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 16.09.2010/9138

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.  
16.09.2010 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

### 2.2.2 - Hukuki Süreç İncelemesi

Emlak konut GYO A.Ş. hukuk servisinden alınan bilgilere göre; Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Emlak Konut aleyhine, 13.04.2005 tarihinde Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında akdedilen 14619 yevmiye no'lu İstanbul Bakırköy Kartaltepe Konut İnşaatlarının Gelir Paylaşımı Esasına Göre Yapımı ve Satış İşleri sözleşmesine dayanarak 31.12.2010 tarihinde alacak davası açılmıştır. Mahkemece 25.01.2012 tarihinde yapılan oturumda bilirkişi heyetinin görevlendirilmesine karar verilmiştir.

19.11.2012 tarihli bilirkişi raporu ile bilirkişi heyeti tarafından Satış Toplam Geliri ile Sözleşme'de kararlaştırılan Asgari Toplam Satış Geliri arasındaki 86.779.821,20 TL tutarındaki farkın Sözleşme'de kararlaştırılan oranlar uyarınca davalı payı (%55) ve davacı payı (%45) oranlarında bölüşülmesi gerektiği ve davacının 11.300.919,54 TL tutarında alacaklı olduğu yönünde görüş bildirmişlerdir.

Söz konusu bilirkişi raporuna ve bilirkişi heyetinin hesaplama yöntemine davalı Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından itiraz edilmiş olup; mahkemeden yeni bir bilirkişi heyetinin teşkili ile ticari defterler ve kayıtlar üzerinden yeni bir inceleme yapılması ve davanın reddine karar verilmesi talep edilmiştir. Mahkeme 10.05.2013 tarihli duruşmada Emlak Konut'un ticare defterleri üzerinde inceleme yapılmasına duruşmanın 19.07.2013 tarihine bırakılmasına karar vermiştir. Bu duruşmadan sonra 14.11.2013 Günü Şirket Merkezinde Ticari Defter kayıtları üzerinden inceleme başlatılmış olup, Duruşması 29 Ocak 2014' tür. Ek rapor beklenmektedir.

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

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; 257 ada 38 nolu parsel 20.04.2011 tarihli 1/5.000 ölçekli Ataköy Uygulama İmar Planı' na göre E=2.50 Hmax:Serbest, TAKS:0.40 yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;20.04.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Ataköy İmar Planı'nda konut alanında yer almaktadır.

### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

257 ada 38 nolu parsel üzerinde yer alan F bloğuna ait 22.12.2006 tarih 5745 nolu yapı ruhsatı ve 20.03.2008 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsata istinaden de 26.01.2010 tarih ve 7679 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. (Tadilat, yeni yapı ve iskan belgeleri D,E,F bloklar için ortaktır.)

### **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." görüş verildiği anlaşılmıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu olan bağımsız bölüm; Bakırköy İlçesi Novus Residence Projesi 257 ada 38 Parselde kaim 7.300,00 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Novus Residence Projesine ait konut niteliğindeki 1 adet bağımsız bölümdür.

Hali hazırda bağımsız bölüm hali hazırda Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından misafirhane olarak kullanılmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

Taşınmaz, bölgede önemli nirengi noktaları olan Ataköy Konaklarına 500 m., Olimpiyat Evi'ne 750 m., Bakırköy Belediyesi ve Bakırköy Kaymakamlık binalarına 1.5 km., Atatürk Havalimanı'na 6 km ve Taksim'e 15 km uzaklıktadır.

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkul yaşı yüksek olmasına karşın benzer nitelikte yüksek katlı binalar bulunmaktadır.

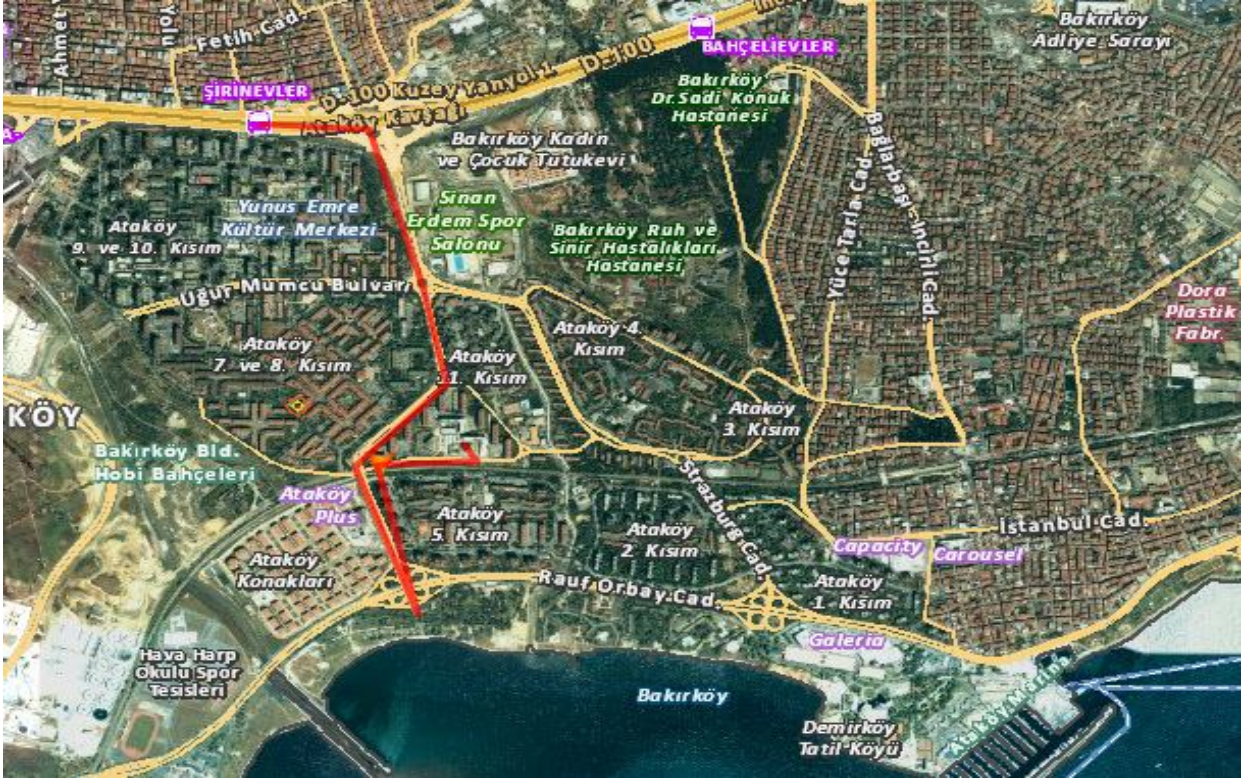
Bölge, Bakırköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 5.Kısım Mahallesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Konut kullanımı açısından tercih edilen bir bölgede yer almakta olup, sürekli gelişmeye devam etmekte olan bir bölgede yer almaktadır. E-5 otoyoluna 1,5 km, Taksim'e 15 km, İstanbul Boğaziçi Köprüsüne yaklaşık 30 km. mesafededir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Sitenin çevresi güvenlik duvarları ile çevrilmiş olup, araç ve yaya girişleri için güvenlik noktaları mevcuttur. Sitede, 6 adet bloktan oluşmaktadır. A, B ve C bloklar 257 ada 33 parsel üzerinde, D, E ve F bloklar 257 ada 38 parsel üzerinde yer almaktadır. A bloğun kat adedi 10 olup, toplam 80 adet b.bölüm bulunmaktadır. B blok ise 7 katlı olup, toplam 21 adet b.bölümden, C blok ise 3 katlı olup, 12 adet b.bölümden oluşmaktadır. 257 ada 33 parsel üzerinde toplam 113 adet b.bölüm bulunmaktadır. D blok 9 katlı olup 37 adet b.bölümden, E blok 13 katlı olup, 89 adet b.bölümden ve F blok 18 katlı olup 46 adet b.bölümden oluşmaktadır. 257 ada 38 parsel üzerinde toplam 172 adet b.bölüm bulunmaktadır. 2 parsel yayılmış olan sitede toplamda ise 285 adet b.bölüm bulunmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma geçilmiştir. Taşınmazın bulunduğu F blokta 1+1 ve 2+1 kullanımlı daireler bulunmaktadır. 1+1 daireler Antre, salon, açık mutfak, oda ve banyo kullanımlarından oluşmakta olup, 2+1 daireler ise Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak ve banyo kullanımlarından meydana gelmektedir.

Apartmanın dış cephesi cam giydirmeye şekildedir. Apartman girişinin zemini granit, duvarları su bazlı boyalıdır. Sitede kapalı otopark kullanımı, güvenlik bulunmaktadır, peyzajı tamamlanmış durumdadır.

### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: III.B
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: DOĞALGAZ
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Çatı Tipi	: KİREMİT
Dış Cephe	: CAM GIYDİRME
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: YEŞİL ALAN-SİTE İÇİ-SOKAK
Cephesi	: K-B
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

Değerlemesi yapılan taşınmaz Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak ve banyo kullanımlarından meydana gelmektedir. Kullanım alanı brüt 150,92 m<sup>2</sup> dir. Yerinde yapılan incelemede taşınmazların zeminleri; salon ve odalar lamine parkeli , diğer alanlarda seramik kaplıdır. Duvarları ; banyo alanında seramik kaplı, diğer alanlarda saten boyalıdır. Tavanları; komple plastik boyalıdır. Mutfak alanı dolaplar ahşap, tezgah granittir. Banyo alanında dolaplı lavabo takımı, duşakabin ve klozet bulunmaktadır. Dairelerin dış kapısı çelik, iç kapıları amerikan panel kaplıdır. Pencereleeri PVC doğrama ve çift camlıdır.

## 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 - Bakırköy İlçesi

1989'a kadar İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür.

İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km<sup>2</sup> alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. 1926'da ilçe olan Bakırköy'den; 1957'de Zeytinburnu (Fatih'in batı mahallelerini de alarak), 1987'de Küçükçekmece ayrılarak ilçe olmuştur. 1992'de Bağcılar, Bahçelievler, ve Güngören (Esenler 1994'te Bağcılar ve Güngören ilçelerinin bazı mahallelerinden oluşmuştur) Bakırköy'den; Avcılar ise Küçükçekmece'den ayrılarak ilçe olmuştur. İstanbul'un gelişmiş ve eski ilçelerinden biridir.

Ataköy, İstanbul'un Bakırköy ilçesinde yer alan bir semt olup Türkiye'de uygulanmış ilk uydu kent projelerinden biridir. 2000 yılı nüfusu 43.136 kişi olarak kaydedilmiştir. Mahallenin posta kodu 34158'dir.

Emlak Bankası'na ait bir proje olan Ataköy, bugün 11 kısma yayılan apartman bloğu tarzındaki yapılarıyla, ortalama bir ilden fazla nüfusu barındıran bir yerleşimdir. İdari olarak Bakırköy sınırları içinde yer alan Ataköy, Yunus Emre Kültür Merkezi, Bakırköy Belediye Konservatuarı, Galleria Alışveriş Merkezi, Ataköy Marina, Atrium AVM gibi kurum ve merkezleri de içinde bulundurur.

Bahçelievler'in Şirinevler semtine komşudur ve iki semt birbirlerine E-5 (D-100) karayolu üzerinden bir üst geçit ile bağlanır.



#### 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 mütekelilik yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü, Bakırköy 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**

- \* Korunaklı sitede yer almaktadır.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- \* Konut kullanımı açısından İstanbul'un tercih edilen ilçelerinden birinde yer almaktadır.
- \* E-5 otoyoluna, metro ve metrobüs istasyonuna yakın mesafededir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

(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 taşınmazın bulunduğu site bünyesindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiye göre satılan bağımsız bölümlerin adedi 123 stoktaki bağımsız bölümlerin adedi 1, tapusu verilen bağımsız bölümlerin adedi 161 ' dir.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

\* Mas Emlak

Tel 0 532 728 16 50

Novus Residence ta D tipi 1+1 kullanımlı 1. katta bulunan 64 m<sup>2</sup> daire için 475.000.-TL peşin satış bedeli istenmektedir.(7.421.-TL/m<sup>2</sup>)

\* Aslım Gayrimenkul

Tel 0 543 560 02 03

Novus Residence ta D tipi 1+1 kullanımlı 3. katta bulunan 75 m<sup>2</sup> daire için 530.000.-TL peşin satış bedeli istenmektedir.(7.067.-TL/m<sup>2</sup>)

\* Başaran Emlak

Tel 0 506 675 16 39

Novus Residence ta F tipi 2+1 kullanımlı deniz manzaralı 5. katta bulunan 110 m<sup>2</sup> daire için 900.000.-TL peşin satış bedeli istenmektedir.(8.181.-TL/m<sup>2</sup>)

\* Stars Gayrimenkul

Tel 0 532 463 48 45

Novus Residence ta F tipi 2+1 kullanımlı deniz manzaralı 7. katta bulunan 135 m<sup>2</sup> daire için 1.100.000.-TL peşin satış bedeli istenmektedir.(8.148.-TL/m<sup>2</sup>)

### **Kiralık Emsaller**

**\* Mas Emlak**

Tel 0 532 728 16 50

Novus Residence ta F tipi 2+1 kullanımlı 2. katta bulunan 130 m<sup>2</sup> mobilyalı mazaralı olduğu belirtilen daire için 4.500.-TL aylık kira istenmektedir.(34.62-TL/Ay)

**\* Park Emlak**

Tel 0 533 577 93 02

Novus Residence ta F tipi 2+1 kullanımlı bahçe katında bulunan 140 m<sup>2</sup> mobilyalı daire için 3.500.-TL aylık kira bedeli istenmektedir.(25,00.-TL/Ay)

**\* Bayraktar Gayrimenkul**

Tel 0 532 512 45 36

Novus Residence ta D tipi 1+1 kullanımlı 4. katta bulunan 55 m<sup>2</sup> daire için 2.000.-TL aylık kira bedeli istenmektedir.(36,36.-TL/Ay)

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		900.000	1.100.000	475.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	150,92	110	135	64
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		8.182	8.148	7.422
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI	BENZER			
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	BENZER			
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-12%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-25%	-27%	-25%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>5.880</b>	<b>6.136</b>	<b>5.948</b>	<b>5.566</b>

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ve sitede kat mülkiyeti kurulmuş dairelerin m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarının konum, cephe, manzara, alan vb özelliklere bağlı olarak 5.500.-TL ile 8.000.-TL civarında , kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m<sup>2</sup> bazında yine dairelerin konum, cephe, manzara, alan vb özelliklere bağlı olarak 25.-TL ile 40.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

**Bu yöntem ile 1 adet bağımsız bölümün değeri 887.000.-TL olarak takdir edilmiştir.**

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağ. Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Konut Yönü	Kullanış Şekli	m <sup>2</sup> Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
F	06	1	2+1	150,92	110,71	K-B	DAİRE	5.880,00	887.409,60	896.283,70

### 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 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, 1 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 1.014.000.-TL takdir edilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Konut Yönü	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(-TL)
F	6	1	2+1	150,92	K-B	28,00	50.709,12	5,0%	1.014.182,40

### 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

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre; 1 adet bağımsız bölümün toplam değeri: 887.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 1 adet bağımsız bölümün toplam değeri : 1.014.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal yönteminde ise elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

01/01/2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4116 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı Kararda yapılan değişiklik ile net alanı 150 m<sup>2</sup>' 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 bölümün Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m<sup>2</sup>'den küçük olduğu için %1 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, değerlendirilmede 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 taşınmazın bulunduğu sitede taşınmazların büyüklükleri, site içinde konumlarına göre aylık kira birim m<sup>2</sup> değerlerinin 25-40.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

#### **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 taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.  
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

24.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**887.000 .-TL**

**(Sekiz Yüz Seksen Yedi Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**895.870 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 1 )
<b>887.000</b>	<b>432.683</b>	<b>315.658</b>	<b>895.870</b>

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Serdar ETİK**

Lisans No: 402403

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.