

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

**İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ'NDE YER ALAN  
MY TOWN ISPARTAKULE BÜNYESİNDEKİ  
26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	22.03.2013
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
RAPOR NO	EML-1303032
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ISPARTAKULE MY TOWN BÜNYESİNDEKİ 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	TAHTAKALE MAHALLESİ, T 32 CADDESİ ISPARTAKULE MY TOWN SİTESİ, A1 BLOK, DAİRE: 11, 94, 143, 145, 146 A2 BLOK, DAİRE: 22, 38, 43, 97, 135, 144, 145, 146 B1 BLOK, DAİRE: 12, 77, 80 - B2 BLOK, DAİRE: 1, 4, 20, 76, 77 B3 BLOK, DAİRE: 75, 76, 77 - C BLOK, DAİRE: 2  AVCILAR / İSTANBUL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**A.Ai YERTUT**

Lisans No : 400544

## 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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

## EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi (kopya)
- Ek 7** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 26 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 Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8 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 26 adet taşınmazın ( 1/1 hisseli ), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 08.04.2013 tarih ve EML-1303032 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Berrin KURTULUŞ SEVER ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

A-1 Blok 143,145,146, A-2 Blok; 143,144,145,146, B-1 Blok; 77, 80, B-2 Blok; 76, 77, B-3 Blok; 75, 76, C Blok; 2 bağımsız bölüm numaralı daireler için 29.06.2012 tarih ve EML-1206003 numaralı rapor, A-1 Blok; 145, A-2 Blok; 144-145, B-3 Blok; 75, 76 numaralı daireler için ise 14.12.2012 tarih ve EML-1211022 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE 2. KISIM ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-3
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 26 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ OLUP 25 ADEDİNİN İSE SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 546 ADA 3 PARSEL1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=1.50, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA "KONUT" ALANI'NDA KALMAKTADIR. ANCAK, BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 02.10.2012 TARİH VE 8552 SAYILI YAZISINDA; 08.09.2012 TARİH VE 28405 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 13.08.2012 TARİH VE 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NI DA KAPSAYAN ALAN YENİ YERLEŞİM ALANI-REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRTİLDİĞİ, BU İTİBAR İLE; İSPARTAKULE TOPLU KONUT ALANI'NA İLİŞKİN SORUNLARIN GİDERİLEREK REZERV YAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLMESİ AMACIYLA PLAN TADİLATI ÇALIŞMALARINA BAŞLANILMIŞ OLUP, BU KAPSAMDA ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN MAĞDURİYETİNE SEBEP VERİLMEMESİ İÇİN YENİ İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEMESİ İSTENİLDİĞİNDEN ŞU AN İTİBARI İLE SÖZ KONUSU BÖLGEYE VE YUKARIDA YAZILI PARSELLERE YENİ RUHSAT DÜZENLENMESİ YAPILAMAMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	295.000,00 TL
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	6.153.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	<b>İstanbul</b>
İlçesi	:	<b>Avcılar</b>
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	<b>Firüzköy</b>
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	<b>F21D20D3A</b>
Ada No	:	<b>546</b>
Parsel No	:	<b>3</b>
Alanı	:	<b>38.214,74 M<sup>2</sup></b>
Vasfı	:	<b>Havuzu Otoparkı Sosyal Tesisi Arsası Olan 1 Adet 4 Katlı Dükkan ve 6 Adet Apartmanlar</b>
Sınırı	:	<b>Planındadır.</b>
Tapu Cinsi	:	<b>Kat Mülkiyeti</b>
Sahibi	:	<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
Yevmiye No	:	<b>12692</b>
Cilt/Sayfa No	:	
Bağımsız Bölüm	:	<b><i>Bağımsız bölüm bilgileri ekteki listede sunulmuştur.</i></b>
Tapu Tarihi	:	<b>10.08.2010</b>

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Avcılar Tapu Müdürlüğü'nden 04.04.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

\* Bağımsız bölümlerin ilgili tapu kütüklerinin ilgili sayfalarında müşterek olarak 08.12.2010 tarih ve 18923 yevmiye numaralı 99 yıllığına 1 TL bedelle Tedaş lehine irtifak hakkı olduğu görülmüştür.

\* Beyanlar Bölümünde: 10.08.2010 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

\* Beyanlar Bölümünde: 07.12.2011 Tarih ve 19635 Yevmiye numarası ile kat mülkiyetine çevrilmiştir.

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

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 26 adet bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

Terkini yapılan diğer takyidat bilgileri:

- 19.10.1971 Tarih ve 10090 Yevmiye numarası ile krokili beyannamesinde sarı boya ile işaretli 224 M<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde TEK lehine su irsale hattı için irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 23.12.1971 Tarih ve 12079 Yevmiye numarası ile haritasında gösterilen kısım üzerinde TEK genel Müdürlüğü lehine su isale hattı için irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 13.12.1994 Tarih ve 10404 Yevmiye numarası ile arsa ofisi lehine şufa hakkı bulunmaktadır.
- 28.10.2005 Tarih ve 13303 Yevmiye numarası işle M:2615,41 M<sup>2</sup> TEİAŞ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 28.10.2005 Tarih ve 13303 Yevmiye numarası işle M:1378,57 M<sup>2</sup> TEİAŞ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 28.10.2005 Tarih ve 13303 Yevmiye numarası işle M:995,45 M<sup>2</sup> TEİAŞ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 28.10.2005 Tarih ve 13303 Yevmiye numarası işle M:143,37 M<sup>2</sup> TEİAŞ lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 05.04.2007 Tarih ve 4608 Yevmiye numarası ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine kamulaştırma şerhi bulunmaktadır. (13.04.2012 Tarih ve 5688 Yevmiye numarası ile 2942 S.Y. 7. Maddesi gereği belirtmenin terkinini)
- 31.07.2007 tarih ve 11429 Yevmiye numarası ile K.Çekmece 1. asliye Huk. Mah.nin 2007/580 sayılı dosyasında Mehmet Yoluç Hissesi ile ilgili dava açılmıştır.
- 23.11.2007 Tarih ve 17979 Yevmiye numarası ile Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu Tahsilat Daire Başkanlığının 16.11.2007 Tarih ve 26753 sayılı yazısı ile Bankalar Kanununun 15/7B madde şerhi bulunmaktadır.
- 02.06.2008 tarih ve 10034 Yevmiye numarası ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine şufa hakkı şerhi bulunmaktadır.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 17.10.2012 tarihinde Avcılar Belediyesi'nden alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre: Raporu konu gayrimenkuller; 07.12.2007 tasdik tarihli/1.000 Ölçekli Tahtakale-Ispartakule Toplukonut Uygulama İmar Planında, E=1.50 "Konut" alanında kalmaktadır.

Ancak, belediyeden alınan imar durum belgesine göre Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.10.2012 tarih ve 8552 sayılı yazısında; 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı resmi gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Ispartakule Toplu Konut Alanı'nı da kapsayan alan yeni yerleşim alanı-rezerv yapı alanı olarak belirtildiği, bu itibarı ile; Ispartakule Toplu Konut Alanı'na ilişkin sorunların giderilerek rezerv yapı alanı olarak düzenlenebilmesi amacıyla plan tadilatı çalışmalarına başlanılmış olup, bu kapsamda üçüncü kişilerin mağduriyetine sebep verilmemesi için yeni inşaat ruhsatı düzenlenmemesi istenildiğinden şu an itibarı ile söz konusu bölgeye ve yukarıda yazılı parsellere yeni ruhsat düzenlenmesi yapılamamaktadır.





### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

- \* 06.11.2009 Tarih ve 299/A-1 Numaralı yapı ruhsatı A-1 Blok için düzenlenmiştir.
- \* 15.08.2011 Tarih ve 2011/4 Numaralı yapı kullanım izin belgesi A-1 Blok için düzenlenmiştir.
- \* 06.11.2009 Tarih ve 299/A-2 Numaralı yapı ruhsatı A-2 Blok için düzenlenmiştir.
- \* 15.08.2011 Tarih ve 2011/2 Numaralı yapı kullanım izin belgesi A-2 Blok için düzenlenmiştir.
- \* 06.11.2009 Tarih ve 299/B-1 Numaralı yapı ruhsatı B-1 Blok için düzenlenmiştir.
- \* 15.08.2011 Tarih ve 2011/7 Numaralı yapı kullanım izin belgesi B-1 Blok için düzenlenmiştir.
- \* 06.11.2009 Tarih ve 299/B-2 Numaralı yapı ruhsatı B-2 Blok için düzenlenmiştir.
- \* 15.08.2011 Tarih ve 2011/6 Numaralı yapı kullanım izin belgesi B-2 Blok için düzenlenmiştir.
- \* 06.11.2009 Tarih ve 299/B-3 Numaralı yapı ruhsatı B-3 Blok için düzenlenmiştir.
- \* 15.08.2011 Tarih ve 2011/5 Numaralı yapı kullanım izin belgesi B-3 Blok için düzenlenmiştir.
- \* 06.11.2009 Tarih ve 299/C Numaralı yapı ruhsatı C Blok için düzenlenmiştir.
- \* 15.08.2011 Tarih ve 2011/3 Numaralı yapı kullanım izin belgesi C Blok için düzenlenmiştir.
- \* 06.11.2009 Tarih ve 299/D Numaralı yapı ruhsatı D Blok için düzenlenmiştir.
- \* 29.07.2010 Tarih ve 2010/200 Numaralı tadilat ruhsatı D Blok için düzenlenmiştir.
- \* 04.11.2011 Tarih ve 2011/276 Numaralı yapı kullanım izin belgesi D Blok için düzenlenmiştir.
- \* 06.11.2009 Tarih ve 299/E Numaralı yapı ruhsatı otopark alanı için düzenlenmiştir.
- \* 15.08.2011 Tarih ve 2011/1 Numaralı yapı kullanım izin belgesi otopark için düzenlenmiştir.
- \* Tarihi ve numarası belirtilmeyen onaylı mimari projesi A-1, A-2, B-1, B-2, B-3 ve C Blokların onaylı mimari projesi Avcılar İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.
- \* A-1, A-2, B-1, B-2, B-3 ve C Blokların onaylı mimari projesi Avcılar Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

### **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**

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 26 adet taşınmaz blok ve numarası şu şekildedir.

A1 Blok, Daire: 11, 94, 143, 145, 146

A2 Blok, Daire: 22, 38, 43, 97, 135, 144, 145, 146

B1 Blok, Daire: 12, 77, 80 - B2 Blok, Daire: 1, 4, 20, 76, 77

B3 Blok, Daire: 75, 76, 77 - C Blok, Daire: 2

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul'un batısında, TEM Otoyolunun kuzeyinde yer alan bir bölgedir. TEM Otoyolunun açılması sonrasında 1990'ların ikinci yarısında oluşmaya başlamış ve 2005 yılından sonra konut kredi faizlerinin düşmesi ile birlikte yapılaşma hızı artmış ve oluşmuş bir bölge olup birbirinden ayrılan 7 farklı bölgeden oluşmaktadır.

1.bölge: Bahçeşehir Konut bölgesi: 1990 yılların ikinci yarısında Emlak Bankası'nın oluşturduğu ve bölgede yapılaşan ilk konutlardır. Bölgenin çekirdeğini oluşturan temel toplu konut alanıdır. Genel olarak orta-üst gelir grubunun yerleştiği, apartmanların yanında lüks villaların da bulunduğu bir bölgedir.

2.bölge: Daha sonra yan Bahçeşehir'in yan tarafına Esenyurt Belediyesi öncülüğünde Esenkent yapılmıştır. Orta sınıfın ikamet ettiği bir konut sitesidir.

3.bölge: Bahçeşehir 2. etabının devamı olarak nitelendirilebilecek Boğazköy Toplu konutlarıdır. Diğer sitelere nazaran doluluk oranı daha düşüktür. Kuzey ve doğu bölgesinde villa birimleri de bulunmaktadır.

4.bölge: Bahçeşehir, Esenkent ve Boğazköy yerleşimleri arasında kalan boş asalarda yapılaşmış, bölgenin devamını sağlayan konut bölgesidir. Özellikle, büyük ölçekli konut yatırımlarının yer seçtiği bir bölgedir. Spradon Evleri, Manolya Evleri, Akbatı Evleri, Hilalpark Evleri, Kirazlı Bahçe Evleri, Eston Sitesi, ...gibi nitelikli konut sitelerinin yanında Kiptaş Konutlarının da yer seçtiği bir bölgedir.

5.bölge: Ispartakule olarak bilinen Avcılar İlçe Belediyesi'ne bağlı olan ve TOKİ yatırımlarının yoğun olarak yapıldığı bir bölgedir. Bölgede Patara, Efes, Olimpos Evleri, Tulip Turkuaz projesi ile Ispartakule Evleri, Yeni Bir Şehir, Garanti Koza Ispartakule Evleri ve Ağaoğlu My Town Ispartakule yer almaktadır. Bölgedeki yapılaşma blok nizamda oluşmuş 14-15 katlı binalardan oluşmaktadır. Bahçeşehir, Eston Şehir Yakın çevredeki yerleşim birimleridir. Bölgede ikamet edenlerin sosyo-ekonomik profilini orta-üst gelir grubu oluşturmaktadır. Migros nirengi noktası niteliğindeki birimdir.

6.bölge: Tahtakale konut bölgesidir. Kendi parselin yapılaşmış, mimari kalitesi düşük konut birimleri yer almaktadır.

7.bölge: TEM ile bağlantılı olarak yer seçmiş ve büyümüş sanayi birimleridir. Evren Sanayi Sitesi, Kırac sanayi alanı birimleri bu alanda yer seçmiştir.

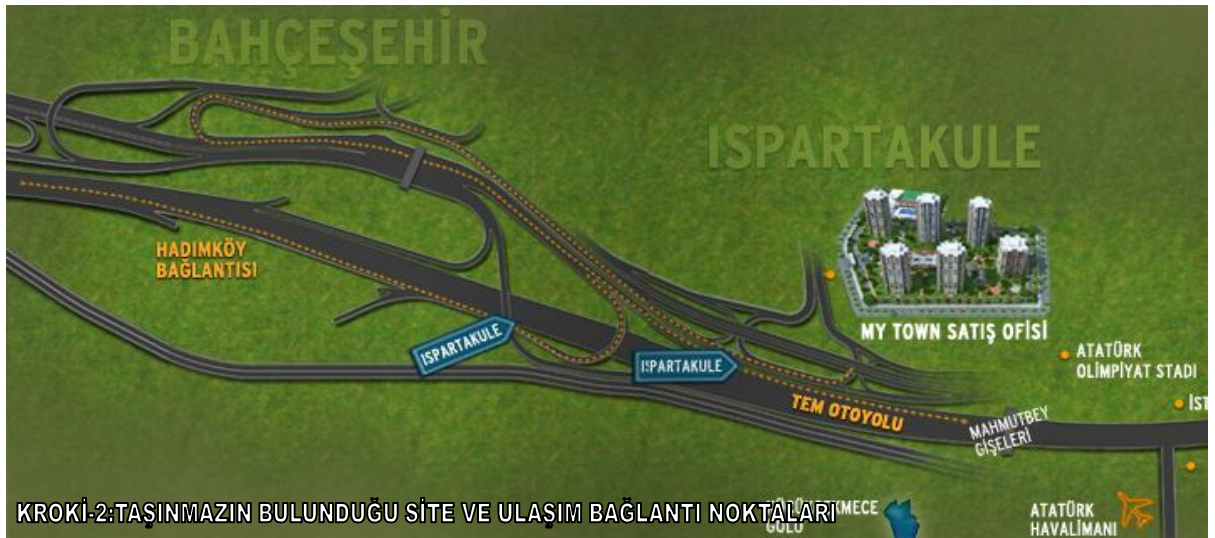
### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölge Ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından nitelikli bir konumdur. İstanbul'un önemli ulaşım yollarından olan O-3 (TEM) Karayolu kenarında, doğrudan İspartakule kavşağı ile bağlantı sağlanan nitelikli ve bilinen bir yer durumundadır.

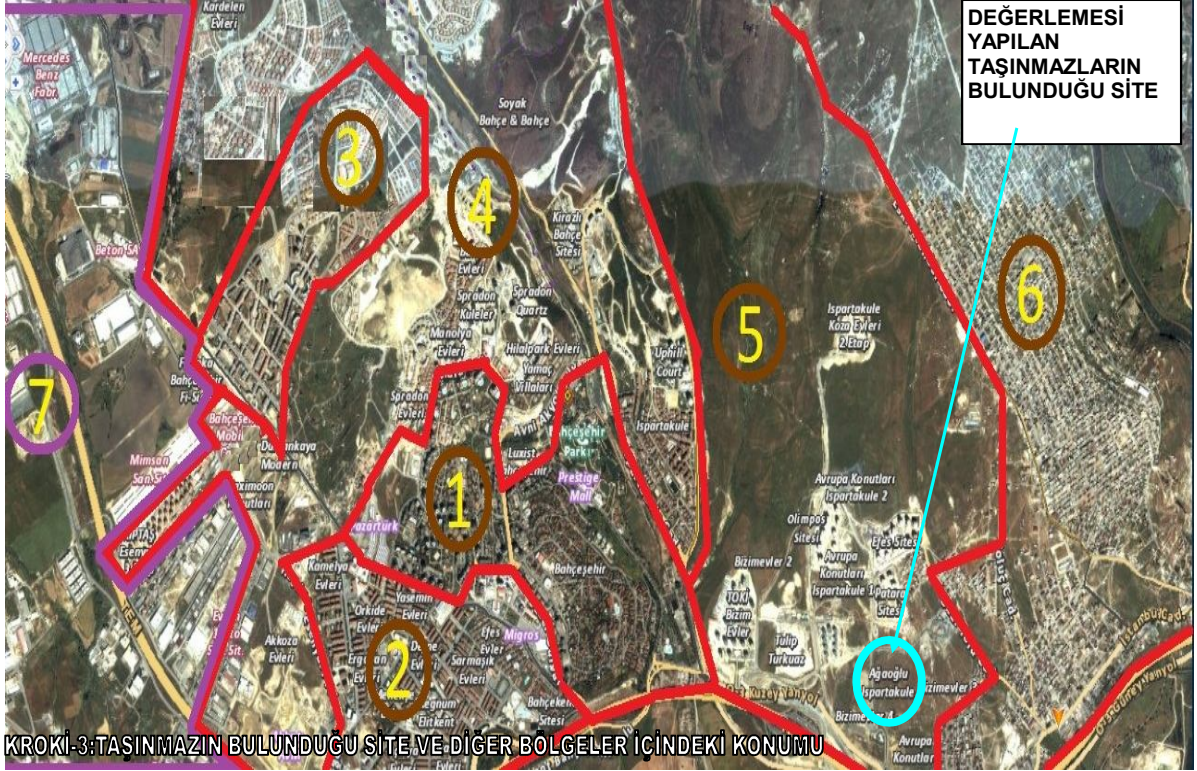
Değerlemesi yapılan taşınmaza TEM Otoyolu üzerinden İspartakule Mevkii'nden ulaşılabilir. Ulaşım TEM Otoyolu üzerinden özel araçlar vasıtası ile sağlanmaktadır. Toplu ulaşım açısından yetersiz bir konumdur.



KROKİ-1: TAŞINMAZIN BULUNDUĞU SİTE VE ULAŞIM İLİSKİLERİ



KROKİ-2: TAŞINMAZIN BULUNDUĞU SİTE VE ULAŞIM BAĞLANTI NOKTALARI





### 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, 3 farklı tipte toplam 6 konut bloğu ve D blok bünyesinde ticari birimler mevcuttur. Toplam 583 adet konut ve 15 adet ticaret bölümü mevcuttur. Projenin inşaatı tamamlanmış ve faaliyete geçmiştir. Doluluk oranı çevreden edinilen bilgiye göre % 90 düzeyindedir.

A Bloklar; 2 bodrum kat, zemin kat, 18 normal kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta ortak alan niteliğindeki bölümler, 1. bodrum katta 4 adet daire, apartman girişinin sağlandığı zemin katta 7 adet daire, 1. normal katta 7 adet daire, 2. normal kat ile 16. normal kat arasında 8 adet, 17. normal kat ve 18. normal katta 4 adet daire bulunmaktadır. A Blokların her birinde toplam 146 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B-1 Blok: bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki bölümler, apartman girişinin sağlandığı zemin kat dahil her katta 4 adet daire bulunmaktadır. B1 blok toplam 80 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi dış cephe boyası olup iç koridorları granittir.

B-2 Blok; bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kattan oluşmaktadır. B2 blok toplam 78 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi dış cephe boyası olup iç koridorları granittir.

B-3 Blok; bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kattan oluşmaktadır. B3 blok toplam 77 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi dış cephe boyası olup iç koridorları granittir.

C Blok; bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ortak alan niteliğindeki bölümler, diğer katların her katında 4 adet daire bulunmaktadır. C Blok toplam 76 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi dış cephe boyası olup iç koridorları granittir.

D blok çarşı bloğu olup toplam 15 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	<b>B.A.K.</b>
Yapı Nizamı	:	<b>BLOK</b>
Yapı Sınıfı	:	<b>IV-A</b>
Kullanım Amacı	:	<b>KONUT</b>
Elektrik	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su	:	<b>ŞEBEKE</b>
Isıtma Sistemi	:	<b>DOĞALGAZ/KOMBİ</b>
Kanalizasyon	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su Deposu	:	<b>MEVCUT</b>
Hidrofor	:	<b>MEVCUT</b>
Asansör	:	<b>MEVCUT</b>
Jeneratör	:	<b>MEVCUT</b>
Intercom Tesis	:	<b>MEVCUT</b>
Yangın Tesisatı	:	<b>MEVCUT</b>
Dış Cephe	:	<b>DIŞ CEPHE BOYASI-KAPLAMA</b>
Park Yeri	:	<b>MEVCUT</b>
Güvenlik	:	<b>MEVCUT</b>
Hasar Durumu	:	-
Manzarası	:	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇ MEKAN ÖZELLİKLERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.</b>
Cephesi	:	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇ MEKAN ÖZELLİKLERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.</b>
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazların zeminleri; salon ve odada laminat parkeli , diğer alanlarda seramik kaplıdır.Duvarları ; banyo alanında seramik kaplı diğer alanlarda saten boyalıdır.Tavanları ; banyo alanında PVC kaplama asma tavanlı , salon ve odada yarım kartonpiyerli , diğer alanlarda tavan boyalıdır.Mutfak alanı ankastre özelliktedir.Banyo alanında dolaplı lavabo takımı, duşakabin ve klozet ,bulunmaktadır.Dairenin dış kapısı çelik , iç kapıları amerikan panel kapıdır.Pencereleri 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 Haliçi 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 - Avcılar İlçesi

İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Avcılar İlçesidir. Avcılar İlçesi doğusunda Küçükçekmece gölü ve Küçükçekmece İlçesi, batısında Yakuplu ve Esenyurt beldeleri, kuzeyinde Bahçeşehir beldesi ve yine Küçükçekmece İlçesi; güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.600 hektar yani 36 milyon m<sup>2</sup>'lik bir yüzölçümüne sahiptir. İlçe İstanbul'a 27 km uzaklıkta olup; TEM otoyolu ile E-5 (D-100) karayolu ilçe sınırları içinden geçmekte ve ilçeyi adeta üç parçaya bölmektedir. TÜİK'in 2009 yılı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilçe nüfusu 348.635 kişidir.

İlçe 10 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar: Avcılar Merkez Mahallesi, Ambarlı Mahallesi, Cihangir Mahallesi, Gümüşpala Mahallesi, Denizköşkler Mahallesi, Üniversite Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Firuzköy Mahallesi, Tahtakale Mahallesi ve Yeşilkent Mahallesi'dir.



#### **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, alışveriş 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu 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) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaasının 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. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, boş araziler yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı orta halli ve lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

- \* Ulařılabilirlięi yüksektir.
- \* Korunaklı sitede yer almaktadır.
- \* Donatı birimleri site içinde oluşturulmuştur.
- \* Taşınmazlar yeni binada yer almaktadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Bölgede konut arzı yüksektir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri 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

Ağaoğlu My Town Ispartakule bünyesindeki 26 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri 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.)

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### \* EV-AL EMLAK

Tel : (212) 648 36 75

My Town Sitesi'nde yer alan peyzaj gören 2+1, 8. katta yer alan 92 M<sup>2</sup> olarak daire 215.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. (2.337.-TL/M<sup>2</sup>)

##### \* EV-AL EMLAK

Tel : (212) 648 36 75

My Town Sitesi'nde yer alan 3+1, 5. normal katta yer alan havuz cepheli 130 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan dairenin 290.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. (2.230.-TL/M<sup>2</sup>)

##### \* Çınar Emlak

Tel : (212) 669 19 18

My Town Sitesi'nde yer alan 4+1, 9. normal katta yer alan havuz cepheli 177 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan dairenin 390.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. (2.203.-TL/M<sup>2</sup>)

##### \* Turyap

Tel : 0 212 648 05 00

My Town Sitesi'nde yer alan 2+1, 12. normal katta yer alan 92 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire 195.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. (2.119.-TL/M<sup>2</sup>)

##### \* Remax Bizim

Tel : (212) 405 05 55

Bizim Evler 4 projesinde 12. normal katta yer alan, 168 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan 3+1 daire 390.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. (2.321.-TL/M<sup>2</sup>)

### Kiralık Emsaller

**\* REHA MEDİN**

Tel 0212 405 05 55

Ağaoğlu My Town'da 2+1, 6. normal kat, 92 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan daireye aylık 850.-TL/AY istenilmektedir. (9,23.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* BETA GAYRİMENKUL**

Tel (534) 861 71 21

Ağaoğlu My Town'da 3+1, 8. normal kat, 133 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan daireye aylık 1.150.-TL/AY istenilmektedir. (8.65.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* CENTURY 21 BEY GROUP**

Tel (555) 807 37 77

Ağaoğlu My Town'da 3+1, 17. normal kat, 133 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan daireye aylık 1.000.-TL/AY istenilmektedir. (7,52.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* REALTY WORLD**

Tel (532) 485 46 17

Ağaoğlu My Town'da yer alan, 3+1, 12. katta, 133 M<sup>2</sup> olarak pazarlanan daireye aylık 1.250.-TL/AY istenilmektedir. (9,40.-TL/M<sup>2</sup>)



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ( 141,27 m <sup>2</sup> )				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	DAİRE	DAİRE	DAİRE
SATIŞ FİYATI		215.000	290.000	195.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMEİ	-	0%	0%	0%
ALAN	141,27	92	130	92
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.337	2.231	2.120
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
TAKS				
KAKS (EMSAL)				
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER %0	BENZER %0	BENZER %0
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER %0	BENZER %0	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER %0	BENZER %0	BENZER %0
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-7%	-4%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	-7%	-4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	2.090	2.150	2.075	2.035

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan lüks inşa vasıflı site içinde konumlu konutların pazarlanan birim m<sup>2</sup> değerlerinin 1800- 2300 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği, brüt kullanım alanı birim M<sup>2</sup> değerinin 2100.-TL/M<sup>2</sup> ile 2400.-TL/M<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden 141,27 m<sup>2</sup> alana sahip olan kısmen göl manzaralı olan bağımsız bölümler için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m<sup>2</sup> değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

**Bu yöntem ile 26 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin 6.448.000.-TL olarak takdir edilmiştir.**

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

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 4,5 - % 5,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5 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, 26 adet taşınmazın bu yönteme göre toplam değeri olarak **6.522.390,24.-TL** takdir edilmiştir.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre;  
26 adet bağımsız bölümün toplam değeri:**6.448.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 26 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **6.522.390,24-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 karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne 26 adet bağımsız bölüm için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
	26 Adet Taşınmazın Değeri
TOPLAM (.-TL)	6.448.000
TOPLAM (.- USD)	3.582.222

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

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için %1 , 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

#### **6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2.Bölge 2.Kısım Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi için ilgili proje için 11.06.2009 tarihli Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, en son 27.06.2011 tarihinde sözleşmeye ek protokol düzenlenmiştir. Bu protokole göre Asgari Satış Toplam Geliri 109.822.706,83.-TL(KDV Hariç)

Arsa Sahipleri Payı Oranı (ASPO) %29,50

Asgari Arsa Sahipleri Payı(ASP) 32.397.698,51.-TL(KDV Hariç)

Asgari Paylaşım Bedeli (PB) = 77.425.008,32.-TL(KDV Hariç)

olarak belirtilmiştir.

Taşınmazların değerlemesinde Hasılat Paylaşımı 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.

#### **6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede taşınmazların büyüklükleri, site içinde konumlarına göre aylık kira birim m<sup>2</sup> değerlerinin 8-10.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

### **Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, 6.5.6 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 26 bağımsız bölümün 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 Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "gayrimenkul" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;  
rapor konusu 26 adet taşınmazın

08.04.2013 tarihli arsa payı dahil toplam değeri için ;

**6.448.000 .-TL**

**(Altı milyondört yüz kırksekiz bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**6.512.480 .-TL**

26 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 1 )
<b>6.448.000</b>	<b>3.582.222</b>	<b>2.853.097</b>	<b>6.512.480</b>

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,2600 .-TL

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No : 401732

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Ali YERTUT**

Lisans No : 400544

- \* 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.