



T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

**İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ
KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ
2085 ADA 3 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU**

EMLAK KONUT -12.14-173

ARALIK,2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parsel değerlendirme raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parsel
İMAR DURUMU	19.03.2012 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı kapsamında, KAKS: 1,80, TAKS: 0,25, H: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanında kalmaktadır.
MEVCUT KULLANIM	Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Otopark olarak kullanılmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺) (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)	7.152.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkulün İmar Durumu	10
Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler	12
Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri	12
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	12
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	12
BÖLGESEL ANALİZLER	13
İstanbul İli	13
Ataşehir İlçesi	14
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	16
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	16
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	16
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	17
Gelir Yöntemi.....	17
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	18
Emsal Araştırması	18
Çevrede Konut Emsal Araştırması	19
Değer Takdiri	19
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	19
Gelir İndirgeme Yöntemi İle Arsa Değer Takdiri.....	20
En Verimli Kullanım Analizi.....	21
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	22

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

23.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14 –173

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem YEDİKARDAŞLAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 2085 ada 3 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 19.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 11.12.2014 tarih 2014-100 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

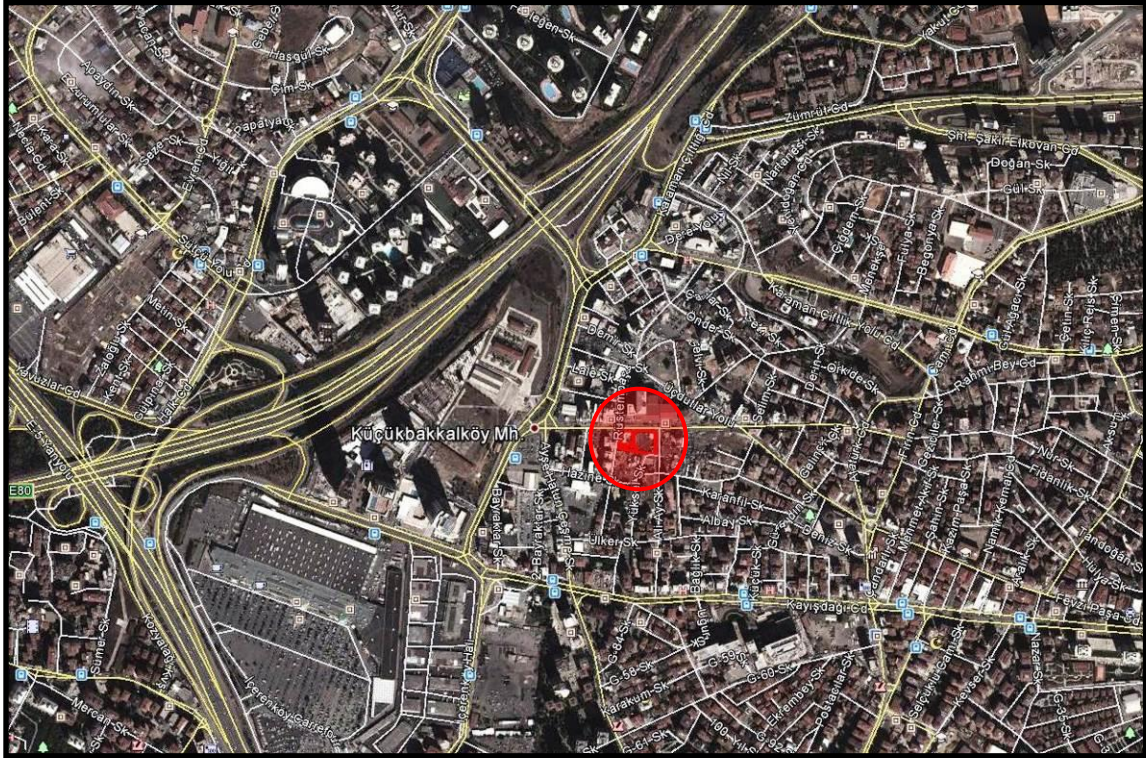
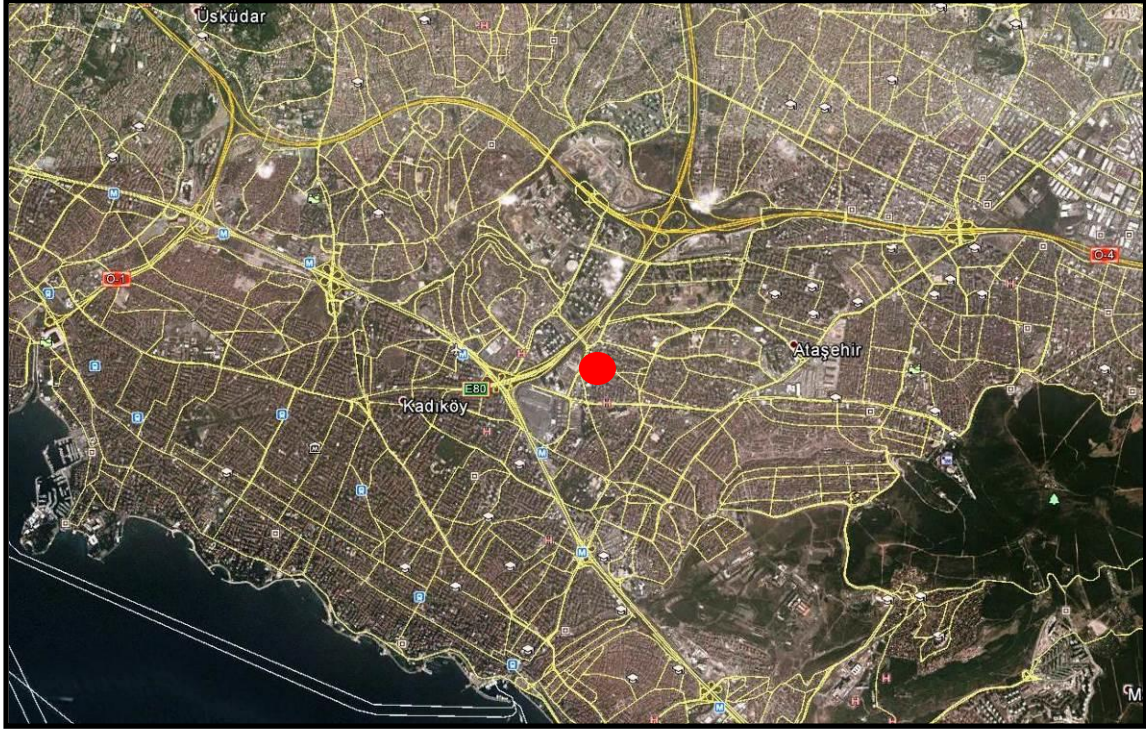
Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Ekonomist)
Lisans No: 402908

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri



Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesinde bulunan 2085 ada 3 nolu parseldir. Parselin yüzölçümü 1.788,00 m² dir. Taşınmaz nitelikli konut ve ticari alan projelerinin son derece yoğun olarak bulunduğu Ataşehir bölgesinde yer almaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde, İstanbul Çevre Yolu (E80 / O-2), Carrefour Alışveriş Merkezi, Palladium AVM, Uphill Court ve Ağaoğlu Myworld gibi nitelikli projeler bulunmaktadır. Gayrimenkulün kuzey bölgesinde Yakut Sitesi, İnci Sitesi, Sedef Sitesi, Turkuaz Sitesi, Mercan Sitesi gibi yoğun konut tarzı site nitelikli yapılaşmalar ve hemen karşısında Zübeyde Hanım Öğretmen evi bulunmaktadır.



2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu konuma ulaşım için; D100 Karayolu üzerinde Tuzla istikametine doğru ilerlerken Kozyatağı Kavşağı yönünde sağa dönülerek, kavşak üzerinde Kayışdağı Caddesi çıkışından, Kayışdağı caddesi yönüne sola dönülür. Takribi 350 m sonra Küçükbakkalköy E80 Bağlantı Yolu yönünde sola dönülerek takribi 300 m devam edilerek sağa dönülür ve gayrimenkulün bulunduğu Merdivenköy Yolu Sokaka ulaşılır. Sokak üzerinde takribi 200 m sonra gidildikten sonra sağda bulunan rapora konu gayrimenkulün önüne gelinmiş olunur.

Gayrimenkulün bulunduğu alana otobüs ve minibüs gibi toplu taşıma araçları ile ulaşım mevcuttur.



2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 11.12.2014 tarih ve 15.40 saatinde alınmıştır.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	11.12.2014 15:40:14	2014-37189	20141211-824-F01135	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	21741131	Cilt / Sayfa No	57 / 5476	
İl / İlçe	İSTANBUL / ATAŞEHİR	Ada / Parsel	2085 / 3	
Kurum Adı	Ataşehir	Yüzölçüm	1788,00000	
Mahalle / Köy Adı	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mahallesi	Ana Tasınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1 / 1	Satış - 9.7.2014 - 13168	

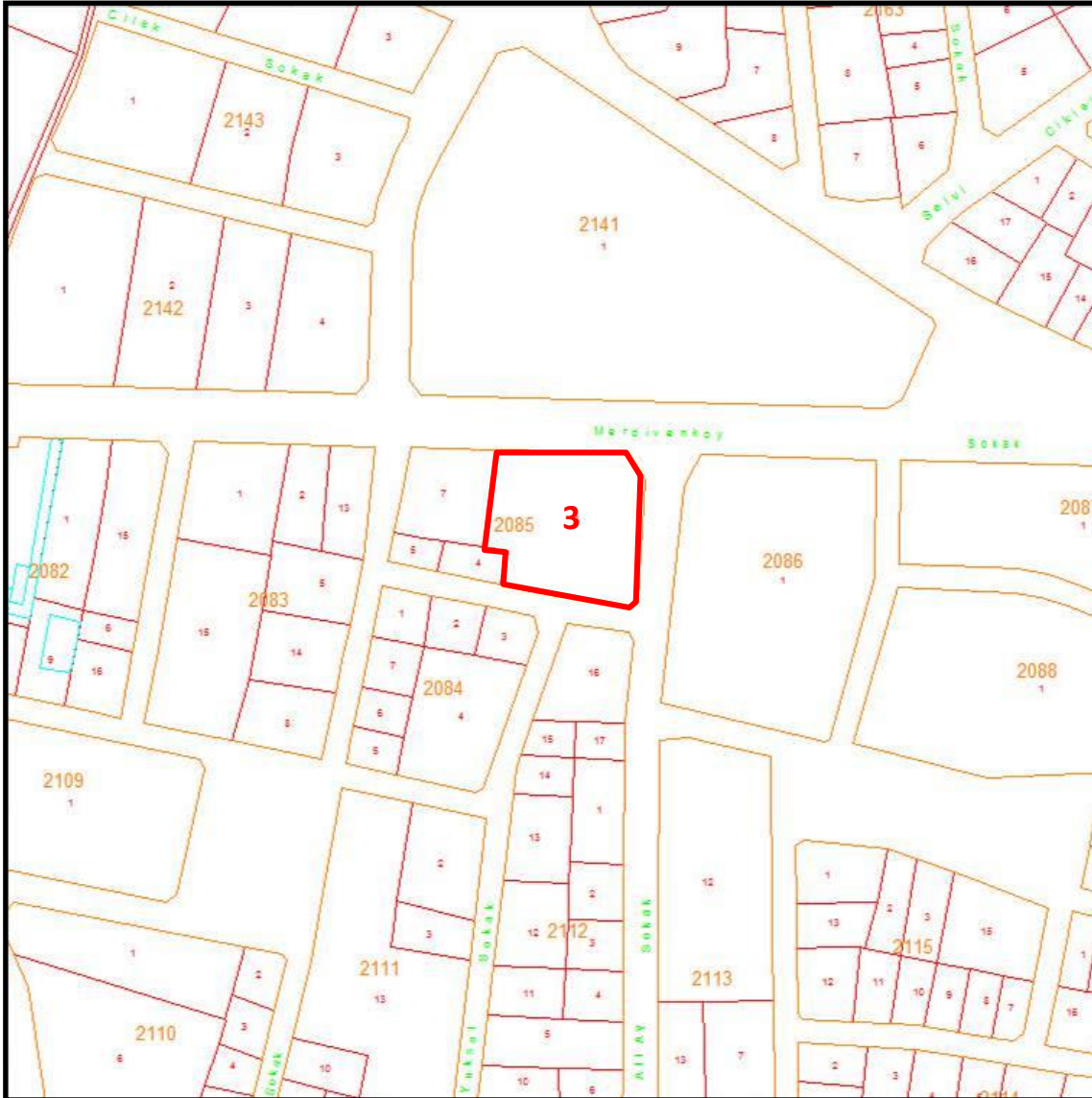
**Taşınmazın son 3 yıllık tapu hareketleri aşağıda sunulmuştur:*

09.07.2014 tarih ve 13168 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

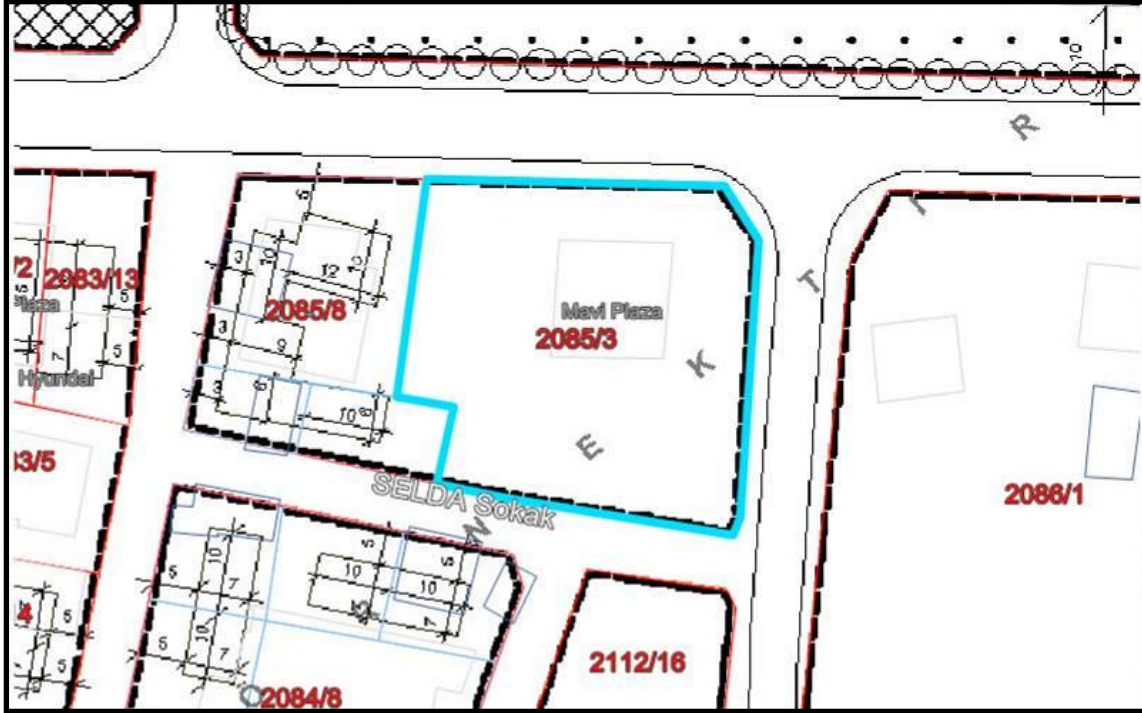
2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer alan 2085 ada 3 parsel no.lu 1.788,00 m² alanlı parselin kadastral durumu aşağıdaki gibidir.



2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Rapora konu gayrimenkul, 19.03.2012 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı kapsamında, KAKS: 1,80, TAKS: 0,25, H: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanında kalmaktadır.



Meri İmar planı notlarına göre;

Emsal uygulaması yapılacak KONUT adaları veya parselleri

Planda üzerinde şematik kitle çizilmiş veya hiç kitle çizilmemiş tüm konut parsellerine “cephe ve alan büyüklüğüne bakılmaksızın” aşağıdaki koşullar uygulanır.

Şematik kitle verilen parsellerde kitle; hangi parselin hangi parselle ikizleşeceğini göstermektedir. Bu parsellerde max.KAKS=1.8’dir. H=15.50’dir.

- KAKS=1.8’dir. Kapalı ve açık çıkmalar ile iskan şartlarına haiz bodrum katlar emsal hesabına dahil edilir.
- Minimum bahçe mesafeleri parselin yol cephelerinde 5m. diğer komşu cephelerinde 4 m.’dir. Bu mesafelere uymak koşulu ile max.TAKS= 0.25 uygulanır. Ancak şematik kitle düzeni belirlenmiş parsellerde “Plan üzerinde verilmiş bahçe mesafelerine, verilmemiş ise minimum cephe mesafelerine uymak koşulu ile”

TAKS sınırı aranmaz.

- KAKS sınırı aşılmaksızın h= serbest uygulanır. Ancak 5 kattan (zemin+4normal kat) sonraki müteakip her kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0.30 m. ilave edilir.

Şematik kitle verilen parsellerde KAKS sınırları içinde h= 15.50m. uygulanır. Ancak şematik kitlelerin bulunduğu parsellerin birleşmeleri halinde h= serbest uygulanır.

- Minimum bina cephesi 6m. minimum bina taban alanı 70m²'dir. Ancak;

Min bahçe mesafeleri uygulandığında binanın cephesi 6m'nin altına düşüyor ise bina cephesi 6 m. alınarak kalan yan bahçe bırakılır.

Bina taban alanı 70 m² den az olmamak üzere ve binanın en az bir yol cephesi en az 6 m. olmak koşulu ile diğer cephelerden biri veya birkaçı 2 m.ye kadar düşebilir. Yan bahçe mesafeleri hiçbir koşulda 2 m'den az olamaz.

(İBB Meclisi'nin 13.03.2012 tarih 2012/409 sayılı Kararı ile uygun bulunan 19.03.2012 onanlı plan notu değişikliği)

- Maksimum bin cephesi 24 m. maksimum bina taban alanı 360 m² 'dir.
- Yeni yapılacak ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin minimum bir yol cephesi 18 m.'den az olamaz. Minimum parcel alanı da 600 m² 'den az olamaz.

Ancak;

- Jeolojik eşik sınırıyla çevrilmiş olan konut adaları veya parsellerinde max.KAKS=1.00 alınarak yukarıdaki maddeler h= 9.50m.'yi aşmamak üzere uygulanacaktır

**Taşınmazın son 3 yıllık imar hareketleri incelendiğinde 19.03.2012 tarihinde meri plan kapsamına girdiği bilgisi alınmıştır.*

Rapor konusu taşınmazın imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkul için herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel, düz bir topografyaya sahiptir.

2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu 2085 ada 3 parsel üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- 19.03.2012 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı kapsamında, KAKS: 1,80, TAKS: 0,25, H: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanında kalmaktadır.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkulün merkezi konumlu olması,
- Çevrede konut ve ticari yapılaşmaların yoğun olması ve hızla gelişen bir bölgede bulunmaması,
- D100 ve E80 Karayoluna ve TEM otoyoluna yakın konumlu olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Düz bir topografyaya sahip olması

2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Gayrimenkulün 1. Derece deprem bölgesinde bulunması,

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul ili

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü,

Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

3.2 Ataşehir İlçesi

İstanbul ilinin Anadolu yakasında yer alan Ataşehir ilçesi; Edirne – Ankara arasında yapılmış, Türkiye'nin en önemli Otobanı olan TEM otoyolunun O-2, O-4 ve E-80 karayollarının kesişim noktası ilçe sınırları içerisinde olup, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprülerine bağlantıları sağlayan bu yollar arasındaki Ataşehir ilçesi bir geçit özelliği taşımaktadır. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçeleri ile sınırlanmaktadır.

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuş olup, 25,84 km², TÜİK'in 2009 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre nüfusu 361.615 olup, sınırları dâhilinde toplam 17 mahalle vardır. 5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6 Mart 2008'de TBMM'de Kabul edildi. Kanunun 'İlçe kurulması' başlığı altındaki 1. maddesinin 18. bendinde, Ataşehir İlçesi "Ekli (16) sayılı listede adları yazılı mahalleler ile mahalle kısımları merkez olmak ve aynı adla bir belediye kurulmak üzere İstanbul İli'nde Ataşehir İlçesi kurulmuştur" şeklinde tanımlanmaktadır.

"16 Sayılı listeyle Ataşehir'e bağlanan mahalleler: Üsküdar İlçe Belediyesi'ne bağlı; Fetih, Esatpaşa, Örnek, Kadıköy İlçe Belediyesi'ne bağlı; Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy, Atatürk Mahallesi'nin O4 ve E80 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Ümraniye İlçe Belediyesi'ne bağlı; Yeni Çamlıca, Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Namık Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun

güneyinde kalan kısmı, Samandıra ilk kademe belediyesine bağlı Ferhatpaşa Mahallesi'nin E80 Karayolu'nun ve E80-D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmı “

Ataşehir'in Tem Otoyolu'nun kuzeyinde kalan kısmı, kanunun 2. maddesine göre, Ümraniye İlçesi'ne bağlanırken, bu bölgede bulunan Kadıköy Belediyesi Hayvan Barınağı da Ümraniye sınırlarına katıldı. Boğaziçi Köprüsü'ne giden O4 bağlantı yolu Ataşehir İlçesi'nin kuzey sınırını oluştururken, Barbaros Mahallesi sınırlarında kalan finans merkezi onaylı arazi, bu karayolunun kuzeyinde bırakılan tek alan oldu.

Kayışdağı ile E80 Otoyolu arasında kalan ve Kartal İlçesi Samandıra Belediyesi sınırlarında bulunan Ferhatpaşa Mahallesi'nin E80 ve D100 bağlantı yolu güneyinde kalan kısmı, Ataşehir'e bağlanırken, Ümraniye İlçe Belediyesi sınırları içindeki Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu altında kalan kısmı da (yaklaşık dörtte üçü) Ataşehir'e bağlandı. Yine, Namık Kemal Mahallesi'nin O4'ün altında küçük bir kısmı da Ataşehir'e bağlanan bölgeler arasındadır. Göztepe Libadiye Caddesi, Ataşehir'in batıdan sınırını çizirken, Üsküdar'a bağlı Fetih, Örnek ve Esatpaşa mahalleleri de Ataşehir'e bağlandı.



4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çoğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Morgül Gayrimenkul (0216 469 04 96) ile yapılan görüşmede, konu mülke yaklaşık 400 m mesafede, Merdivenköy Yolu Sokak üzerinde, konut imarlı, emsali:1,80 olan 336,-m² yüzölçümlü arsanın 1.000.000,00\$ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (2.976,19 \$/m² ~ 6.726,19 ₺/m²)

Emsal 2: Anakent Gayrimenkul (0216 309 21 02) ile yapılan görüşmede Merdivenköy Yolu'na yakın, konut imarlı, emsali:1,00 olan, 538,00 m² yüzölçümlü arsanın 2.100.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.903,34 ₺/m²)

Emsal 3: Remax City (0216 310 54 54) ile yapılan görüşmede, konu parselde yakın konumlu konut imarlı arsaların (ticari kullanımı olabilecek) m² birim emsal bedelinin 5.000 – 8.000,- ₺/m² aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal 4: Nokta Emlak (0216 572 27 37) ile yapılan görüşmede, konu parselde yakın konumlu konut imarlı arsaların m² birim emsal bedelinin 4.000 – 7.000,-₺/m² aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal 5: Bölge İnşaat (0216 575 40 92) ile yapılan görüşmede, konu parselde yakın konumlu konut imarlı arsaların m² birim emsal bedelinin 4.000 – 5.000,-₺/m² aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal 6: Çakıroğlu Emlak (0216 577 54 12) ile yapılan görüşmede, konu parselde yakın konumlu konut imarlı arsaların m² birim emsal bedelinin 5.000 – 6.000,-₺/m² aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Çevrede Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Remax Armoni (0216 368 15 75) ile yapılan görüşmede, Flora Residence'de 13.katta konumlu, 1+1, 90,-m² kapalı alanlı olarak pazarlanan dairenin 318.000,00\$ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.533,33 \$/m² ~ 7.985,33 ₺/m²)

Emsal 2: Ataşehir Finans Gayrimenkul (0543 606 39 399 ile yapılan görüşmede, İn Life Residence'de 4.katta, 3+1, 180,-m² kapalı alanlı olarak pazarlanan dairenin 765.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.250,00 ₺/m²)

Emsal 3: New World Real Estate (0216 450 62 62) ile yapılan görüşmede, Flora Residence'de 28.katta, 1+1, 90,-m² kapalı alanlı olarak pazarlanan dairenin 300.000,00 \$ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.333,33 \$/m² ~ 7.533,33 ₺/m²)

(1 USD=2,26 ₺ alınmıştır)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, gayrimenkulün konumu, ulaşım olanakları, topografik yapısı, fiziksel nitelikleri gibi özellikleri incelenmiştir. Bölgede yapılan konut imarlı arsa araştırmaları sonucunda arsa m² birim değerinin 4.000,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre arsa değerleri;

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

1.788,00 m² x 4.000,00 ₺/m² = **7.152.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemi İle Arsa Değer Takdiri

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Proje analizinde, toplam emsal inşaat alanı 3.218,40 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 3.862,08 m² dir.

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek, konut ünitelerin m² birim fiyatının ortalama 6.000,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **23.320.808,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 45 hasılat **10.494.364,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			1.788,00
TOPLAM ARSA ALANI (KONUT) (m ²)			1.788,00
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	1,80	3.218,40
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			3.862,08
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut		
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	3.862,08		
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	6.000,00		
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	6.600,00		
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	7.260,00		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2014	2015	2016
Projenin Öngörülen Satış Hızı	0,00%	60,00%	40,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	0	15.293.837	11.215.480
TOPLAM GELİRLER (₺)	0	15.293.837	11.215.480
İndirgenmiş Nakit Akışı	0	13.966.974	9.353.834
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			23.320.808
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	45%	10.494.364	

Emlak Konut GYO A.Ş. hasilat payının % 70'inin gayrimenkulün değeri olacağı kabulü ile gelir indirgeme yöntemi sonucunda ulaşılan değer 7.346.054,00 ₺ dir.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “nitelikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2085 ada 3 parsel no.lu gayrimenkuldür. Taşınmaz, 19.03.2012 tasdik tarihli Küçükbakkalköy Mahallesi Uygulama Revizyon İmar Planı kapsamında, KAKS: 1,80, TAKS: 0,25, H: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Alanında kalmaktadır.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir

Sonuç olarak;

2085 ada 3 parselin Pazar değeri, 7.152.000,00 ₺ (Yedimilyonyüzelliikibin TürkLirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu taşınmaz için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	067-EMLAK KONUT -05.14-067
Rapor Tarihi	22.05.2014

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Ekonomist)
Lisans No: 402908

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

1. Gayrimenkullere ilişkin Fotoğraflar
2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri