

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

**İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ İSPARTAKULE'DE YER ALAN  
AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-3 PROJESİ BÜNYESİNDEKİ  
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

HAZIRLAYAN KURUM	<b>REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b>
TALEP TARİHİ - NO	<b>14.11.2012</b>
SÖZLEŞME TARİHİ	<b>14.11.2012</b>
DEĞERLEME TARİHİ	<b>17.12.2012</b>
RAPOR TARİHİ	<b>20.12.2012</b>
RAPOR NO	<b>EML-1211017</b>
KULLANIM AMACI	<b>PAZAR DEĞERİ TESPİTİ</b>
GİZLİLİK DERECEŚİ	<b>HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DİŐİNDA ÜÇÜNCÜ ŐAHISLARA VERİLEMEZ.</b>
DEĞERLEME KONUSU	<b>AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-3 PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (OKUL)</b>
DEĞERLEME ADRESİ	<b>TAHTAKALE MAHALLESİ 0-3 KUZEY YAN YOL AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE 3</b>  <b>AVCILAR / İSTANBUL</b>

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A. Ali YERTUT**

Lisans No : 400843

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

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 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.2 - Piyasa Değeri 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 Değer Listesi
- Ek 2** - İNA tablosu
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatı(kopya)
- Ek 7** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazın 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.**

Büyükdere Caddesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No: 4

Kat: 2 Mecidiyeköy / 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 parseller üzerindeki proje bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli) değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için 20.12.2012 tarih ve EML-1211017 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Ali YERTUT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAĞÇEŞEHİR İSPARTAKULE 2.BÖLGE 4.KISIM GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" İSPARTAKULE'DE AVRUPA KONUTLARI İSPARTAKULE-3 PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.12.2012
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) ve EK-4
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İNŞAATI DEVAM ETMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	<p>17.10.2012 TARİHİNDE AVCILAR BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ;</p> <p>545 ADA 2 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 07.12.2007 TASDİK TARİHLİ TAHTAKALE TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM E=2.00, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA TİCARET ALANI'NDA KALMAKTADIR.</p> <p>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 DÜZENLENBİLMESİ 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.</p>
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	9.235.579,05 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	11.753.471,25 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	153.689.099,90 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	53.791.184,97 TL
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERİ	15.671.295,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : AVCILAR  
Bucağı :  
Mahallesi : FİRÜZKÖY  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 545  
Parsel No : 2  
Alanı : 40.476,00 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR.  
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cilt/Sayfa No : 105/10334  
Bağımsız  
Bölüm No : 1  
Blok : 7  
Kat : 2. BODRUM-1. BODRUM-ZEMİN  
Arsa Payı : 19478 / 96462  
Bağ.Böl.Nitelik : OKUL

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Avcılar Tapu Müdürlüğü'nden 17.12.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Kurumu A.Ş.) (başlama tarih:17.02.2012 süre:99 yıl) 17.02.2012 tarih 2297 yevmiye

Beyan: Yönetim planı: 07.12.2012 (Başlama tarih:07.12.2012, bitiş tarih: 07.12.2012 - süre:) 07.12.2012 tarih 18271 yevmiye

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı ve kat irtifakı tesisi işleminden kurulduğu belirlenmiştir.

## 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 tarih 512404-9293 sayılı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre, 545 ada 2 parsel için; 1/1000 ölçekli 07.12.2007 tasdik tarihli Tahtakale İspartakule Uygulama İmar Planında E=2.00 H=Serbest yapılanma koşullarında "Ticaret" alanında kalmaktadır.

Son üç yılda planlarda yapılan incelemelerde değişiklik olmadığı ancak 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 İspartakule Toplu Konut Alanı'nı da kapsayan alan yeni yerleşim alanı-rezerv yapı alanı olarak belirtildiği, bu itibarı ile; İspartakule 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

#### YAPI RUHSATLARI

545 Ada 2 parselde bulunan bloklara ait 05.12.2011 tarih 2011/326 nolu yapı ruhsatları incelenmiştir. 7. bloğa ait 15.11.2012 tarih 2012-222 nolu tadilat ruhsatı incelenmiştir.

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
545 / 2	1-A	05.12.2011	2011/326-10	120	22.978,47
545 / 2	1-B	05.12.2011	2011/326-1	120	22.978,47
545 / 2	2-A	05.12.2011	2011/326-5	42	6.503,53
545 / 2	2-B	05.12.2011	2011/326-8	42	6.503,53
545 / 2	3-A	05.12.2011	2011/326-9	42	6.503,53
545 / 2	3-B	05.12.2011	2011/326-6	42	6.503,53
545 / 2	4-A	05.12.2011	2011/326-12	59	6.791,75
545 / 2	4-B	05.12.2011	2011/326-7	59	6.791,75
545 / 2	5-A	05.12.2011	2011/326-11	59	6.791,75
545 / 2	5-B	05.12.2011	2011/326-2	59	6.791,75
<b>545 / 2</b>	<b>7</b>	<b>15.11.2012</b>	<b>2012/222</b>	<b>1</b>	<b>24.793,35</b>
545 / 2	SOSYAL TESİS	05.12.2011	2011/326-3		31.867,60
<b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b>					<b>155.799,01</b>

Konut blokların yapı sınıfı, yapı ruhsatında 4.A, 7. blok ve sosyal tesis için yapı sınıfı, yapı ruhsatında 3.B olarak belirtilmiştir.



### **2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Taşınmazın bulunduğu parseldeki diğer blokların inşaatı tamamlanmış ve bazı bölümlerde oturma başladı. Değerlenen taşınmazın ise projesi ile uyumlu olarak inşaa edilmekte olduğu gözlemlenmiştir.

### **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

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi 40.476,00 m<sup>2</sup> alana sahip 545 ada 2 parsel, üzerine inşa edilen Avrupa Konutları Ispartakule-3 projesi kapsamında yer alan 7. Blokta 1 adet okul niteliğindeki adet bağımsız bölümdür.

Toplamda 40.476,00 m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulmuş olan Avrupa Konutları Ispartakule-3 projesi 11 adet blok (10 adet konut, 1 adet okul) olmak üzere ve 645 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

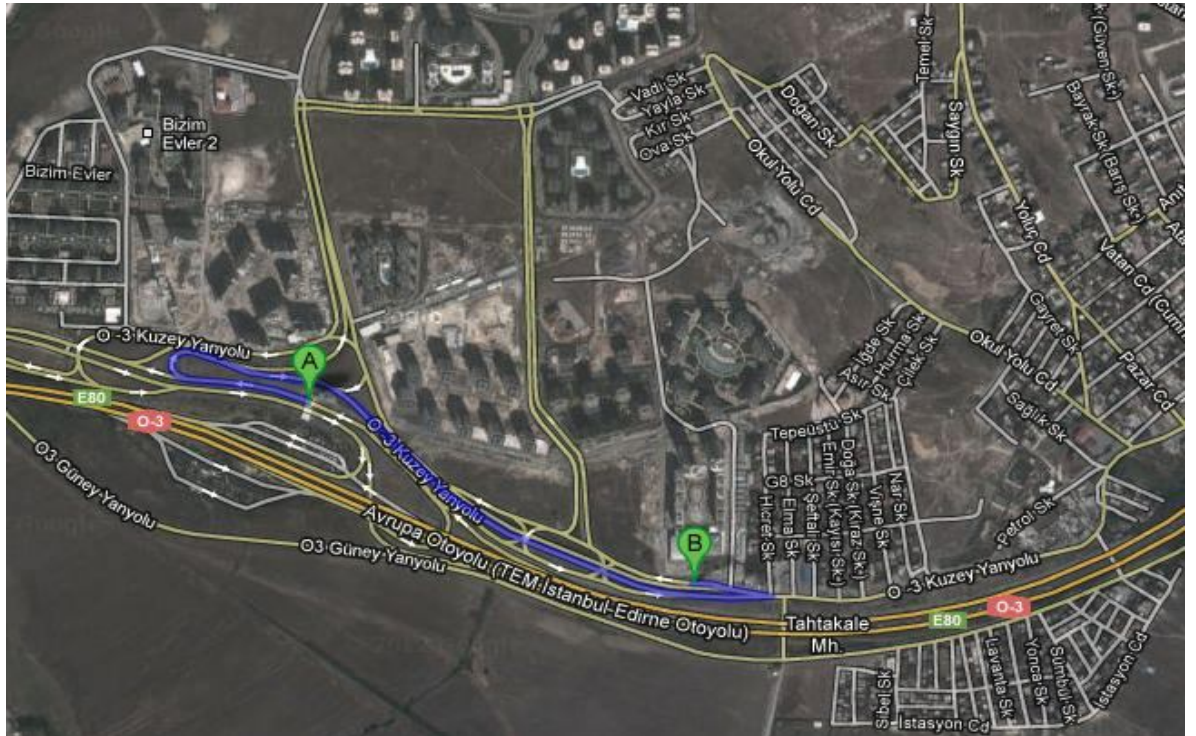
Değerleme konusu Avrupa Konutları Ispartakule-3 Projesi, Tahtakale Mahallesi'nde, Başakşehir ile Esenyurt İlçelerinin sınır noktasında yer alan bölgede konumlanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmaz 0-3 Kuzey yan yol üzerinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut projeleri Bizim Evler 4, Bizim Evler 3, 1 İstanbul Projesi, Bizim Evler 1, Bizim Evler 2, Garanti Koza Evleri, Avrupa Konutları Ispartakule 1, Avrupa Konutları Ispartakule 2, Ağaoğlu Ispartakule projesi, Olimpos Sitesi, Efes Sitesi, Patara Sitesi yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmekte iken, toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Tem otoyolundan İstanbul-Edirne istikametine doğru, Ispartakule çıkışından çıkış sağlandıktan sonra yaklaşık 2 km sonra Avrupa Konutları Ispartakule-3 Projesine ulaşılabilir.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Ispartakule Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna 2 km, Bahçeşehir'e 3 km, Mahmutbey gişelerine 9 km, Atatürk Havalimanına yaklaşık 13 km. mesafededir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Avrupa Konutları Ispartakule-3 projesi toplamda 40.476,00 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulmuş olan 10 adet konut bloğu ve 1 adet okul bloğu olmak üzere toplam 645 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Konutlar tamamlanmış olup, etrafı çevrili, çevre düzenlemeleri tamamlanmış oturma geçilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz; 7. blokta bulunan okul olarak nitelendirilen bağımsız bölümdür.

Projesinde konut blokları, okul bloğu ve sosyal tesis içinde ruhsat alınmış olup, parsel üzerinde otopark+sosyal tesis dahil toplam 155.799,01 m<sup>2</sup> dir. Değerlemesi yapılan okul bloğunun ortak alanlar dahil toplam 24.793,35 m<sup>2</sup> dir.Okul bloğu projesinde 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır.





## 7. Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	<b>B.A.K</b>
Yapı Nizamı	:	<b>BLOK</b>
Yapı Sınıfı	:	<b>III B</b>
Kullanım Amacı	:	<b>OKUL</b>
Elektrik	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su	:	<b>ŞEBEKE</b>
Isıtma Sistemi	:	<b>DOĞALGAZ</b>
Kanalizasyon	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su Deposu	:	<b>MEVCUT</b>
Hidrofor	:	<b>MEVCUT</b>
Asansör	:	-
Jeneratör	:	<b>MEVCUT</b>
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	<b>MEVCUT</b>
Dış Cephe	:	<b>BOYA</b>
Park Yeri	:	<b>MEVCUT</b>
Güvenlik	:	<b>MEVCUT</b>
Manzarası	:	<b>GÖL</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

Okul bloğu inşaat halinde olup, yüklenici firmadan inşaat seviyesinin bu blok için %55 olduğu bilgisi alınmıştır. Genel olarak kalıp, demir ve betonarme çalışmaları tamamlanmış olup, tesisatlar döşenmiş, çevre düzeni çalışmaları devam etmektedir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

### 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, Tekirdağ, 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, yıllık %0 33.1 nüfus artışı ve 10 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

2000 yılında yapılan nüfus sayımının sonuçlarına göre İstanbul'un nüfusu 10.018.735 kişi olup bu nüfusun % 65'i kentin Avrupa yakasında, % 35'i Asya yakasında yaşamaktadır. 5712 km<sup>2</sup> alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km<sup>2</sup>'dir. Son 40 yılda 1 milyondan 10 milyona artan kentin nüfusuna her yıl ortalama 500.000 kişi eklenmektedir.

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.

İstanbul için 2010 yılındaki nüfus 15.4 milyon, istihdam 6 milyon olarak öngörülmüştür. Nüfusun %34'ünün, istihdamın ise %33'ünün kentin Asya yakasında yerleşmesi öngörülmüştür.

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**

Avcılar, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 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.

Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon(eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır. İlçede bir çok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde, İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır.



#### 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 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 gidiş 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 yılı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

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

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Avcılar Belediyesi, Avcılar Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifai bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Nitelikli ve sosyal donatılı projelerin bulunduğu alanda yer almaktadır.
- \* Hızla gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- \* Tem otoyoluna ve İspartakule gişelerine yakındır.
- \* Kat irtifakı kurulmuştur.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* İnşaat halindedir.
- \* Belli bir kitleye hitap etmektedir.

## 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

Avrupa Konutları Ispartakule-3 bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümün değerlemesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
-Bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki değerinden yola çıkarak mevcut inşaa seviyesine göre birim değerinin tespitinde Piyasa Değeri Yaklaşımı yöntemi,  
-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.  
-Bağımsız bölümlerin bulunduğu Projenin Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) ve arsa birim m<sup>2</sup> değerinin takdir edilmesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmıştır.  
Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen bağımsız bölümün çarşaf listesi dikkate alınarak projedeki bölümün anahtar teslimi haliyle satış değeri belirlenmiştir.  
Listede belirtilmiş olan bölümünün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

##### \* Metropol Emlak

Tel : 0532 305 01 04

Taşınmaza yakın konumda (Garanti Koza 2 yakınında konumlu) 20.000 m<sup>2</sup> alanlı, E:2,00, h:serbest ticaret imarlı parselin yakın zaman önce 12.500.000-USD'a satıldığı bilgisi alınmıştır. (625.-USD/M<sup>2</sup>)

##### \* Gold Emlak

Tel : 0532 722 41 83

Taşınmaza yakın konumda 19.000 m<sup>2</sup> alanlı, E:2,00, h:serbest ticaret imarlı parsel için 13.300.000-USD satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(700.-USD/M<sup>2</sup>)

##### \* Remax Vizyon

Tel : 0532 421 07 08

Taşınmaza yakın konumda (Garanti Koza civarında) 28.000 m<sup>2</sup> alanlı, E:1,50, h:serbest konut imarlı parsel için 16.800.000-USD satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(600.-USD/M<sup>2</sup>)

**\* Gold Emlak**

Tel : 0532 722 41 83

Taşınmaza yakın konumda 13.500 m<sup>2</sup> alanlı, E:1,50, h:serbest konut imarlı parsel için 8.100.000.-USD satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(600.-USD/M<sup>2</sup>)

**\* M&F Emlak**

Tel : 0212 669 45 44

Taşınmaza yakın konumda 55.000 m<sup>2</sup> alanlı, E:1.50, h:serbest konut imarlı parsel için 26.500.000.-USD satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır.(482.-USD/M<sup>2</sup>)

**Dükkan Emsalleri**

**\* Altın Emlak**

Tel : 0534 861 71 21

Agaoğlu My town Ispartakule Migros yanında 128 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 970.000.TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (7.578.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Turkuaz Emlak**

Tel : 0531 984 06 82

Bahçeşehir Parkcity projesinde 366 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3 katlı dükkan 1.400.000.TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (3.825.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Hüryap Emlak**

Tel : 0212 669 96 00

Bahçeşehirde 260 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.100.000.TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (4.230.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* List Gayrimenkul**

Tel : 0212 272 54 54

Bahçeşehir merkezde çarşı içinde 44 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 330.000.TL satış bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (7.500.-TL/M<sup>2</sup>)

## Bölgedeki Konut Emsalleri

### 1 İstanbul Evleri Projesi

Aynı bölgede bulunan Tem e yakın konumda 1 İstanbul Evleri Konut projesinde 10 blokda 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Nitelikli sosyal donatılı yüzme havuzlu ve güvenli sitedir. İnşaatı devam etmektedir.



1+1	58	142.000	2.448
2+1	82	175.000	2.134
3+1	118	258.000	2.186
4+1	178	399.000	2.242

Ortalama

2.234

### Ağaoğlu Mytown Projesi

Aynı bölgede bulunan Ağaoğlu Mytown Konut projesinde 6 blokda 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Nitelikli sosyal donatılı yüzme havuzlu ve güvenli sitedir.



1+1	68	130.000	1.912
2+1	92	200.000	2.174
2+1	140	300.000	2.143
3+1	133	280.000	2.105
4+1	167	350.000	2.096

Ortalama

2.100

### Bizim Evler 5 Projesi

Aynı bölgede bulunan Bizim Evler 5 Konut projesi 10 bloktan ibaret olup, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Nitelikli sosyal donatılı yüzme havuzlu ve güvenli sitedir. İnşaatı devam etmektedir.



2+1	114	205.000	1.798
2+1	128	245.000	1.914
3+1	169	335.000	1.982
4+1	203	371.000	1.828

Ortalama

1.883

### Bizim Evler 3 Projesi

Aynı bölgede bulunan Bizim Evler 3 Konut projesi 9 bloktan ibaret olup, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Nitelikli sosyal donatılı yüzme havuzlu ve güvenli sitedir.



1+1	83	170.000	2.048
2+1	115	280.000	2.435
3+1	158	382.000	2.418
4+1	183	455.000	2.486
Ortalama			2.388

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		22.500.000	23.940.000	30.240.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	40.476,00	20.000	19.000	28.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.125	1.260	1.080
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E: 2 , TİCARET			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%
FONKSİYON		E=2,00 ; TİCARET	E=2,00 ; TİCARET	E=1,50 ; KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.130</b>	<b>1.013</b>	<b>1.134</b>	<b>1.242</b>

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		970.000	1.400.000	1.100.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	6.965,02	128	366	260
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		7.578	3.825	4.231
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI				
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER -10%	BENZER -10%	BENZER -10%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-17%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-55%	-57%	-60%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>2.250</b>	<b>3.410</b>	<b>1.645</b>	<b>1.692</b>

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin imar koşullarına göre 1.000-1.400 TL/m<sup>2</sup> aralığında, konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 1.500.-TL ile 2.500.-TL aralığında olduğu, dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin 2.000-4.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmiştir.



Taşınmazın bulunduğu parseldeki diğer blokların inşaatı tamamlanmış ve oturma başlamıştır. Değerlenen taşınmazın inşaat halinde olmasına karşın, bulunduğu parseldeki diğer blokların ve çevre düzenlemelerinin tamamlanmış olması, taşınmazın niteliğinden dolayı kullanıcının iç mekanlarda tercihe dayalı düzenlemeler yapacak olması, bağımsız bölümün arsa payı oranı da dikkate alındığında taşınmazın bulunduğu projeye bağlı olarak genel inşaat seviyesi yaklaşık %75 olarak kabul edilmiştir.

Bu yöntem ile 1 adet bağımsız bölüm için mevcut inşaat seviyesi de dikkate alınarak toplam değer 11.753.471,25.-TL olarak takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümün tamamlanmış olması durumundaki şerefiye kriterleri doğrultusunda ayarlanmış birim değeri, ektaki bağımsız bölüm değer tablosunda verilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, 545 ada 2 parselin arsa birim m<sup>2</sup> değeri 1.130.-TL takdir edilmiştir. Buna göre değerlendirilen taşınmazın arsa payı değeri 9.235.579,05.-TL ' dir.

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

Taşınmazın bulunduğu projenin mevcut inşaat seviyesine, niteliğine bağlı olarak yaklaşık %75 inşaat seviyesine sahip olması, kat irtifakının kurulmuş olması, parseldeki diğer blokların inşaatının tamamlanmış olması ve oturma başlaması, taşınmazın kaba inşaatının tamamlandığı görüldüğünden Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Toplam satılabilir alanlar çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 83.517,70 olarak kabul edilmiştir.
- Projede bulunan konutlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut bölümlerin 1.dönemde %70' inin, 2.dönemde %20' inin, 3.dönemde ise %10' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Değerlemesi yapılan taşınmazın (okul) tek bağımsız olması nedeni ile yatırım sürecinin 12 ay içinde olabileceği varsayılmıştır. Bundan dolayı 2. dönemde satışının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların 1. dönemde 2.000.- TL/M<sup>2</sup> gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın 1.dönemde 2.500.- TL/M<sup>2</sup> gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, sözleşme kapsamındaki taşınmazlardan oluşan projenin net bugünkü değeri için %11,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **153.689.100.TL (85.382.833.-USD)** olarak takdir edilmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>153.689.100 .-TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)</b>	<b>85.382.833 .-USD</b>
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer (%35)</b>	<b>53.791.185 .-TL</b>

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu bağımsız bölümün onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan okul kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı hasılat paylaşımı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 1 adet parselden oluşmaktadır. Ancak müşterinin talebi üzerine değerlendirme tarihi itibarıyla proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerden 1 adet bağımsız bölümün tamamlanmış durumu için birim m<sup>2</sup> değerinin takdiri yapılmıştır. Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki parselin tamamı dikkate alınarak takdir edilmiştir. Ayrıca, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen toplam hasılat miktarının değeri de belirtilmiştir.

**Raporun nihai değeri olarak ise değerlendirme konusu taşınmazın mevcut durum değeri belirtilmiştir.**

<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (1 Adet Bağımsız Bölüm İçin))</b>		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
11.753.471,25	6.529.706,25	5.001.477,13
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
153.689.099,90	85.382.833,28	65.399.616,98
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ (%35)</b>		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
53.791.184,97	29.883.991,65	22.889.865,94
<b>1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)</b>		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
15.671.295,00	8.706.275,00	6.668.636,17

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

Proje kapsamındaki 1 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

<b>1 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)</b>	<b>15.671.295 .-TL</b>
<b>1 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV dahil - TL)</b>	<b>18.492.128 .-TL</b>

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

İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2. Bölge 4. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi, Avcılar İlçesi Firüzköy Mahallesinde kayıtlı 545 ada 2 parsel numaralı 40.476,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilecek proje için ihale edilmiştir. Proje için 14.06.2010 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmıştır. Bu sözleşmeye göre:

Asgari Satış Toplam Geliri (STG) = 104.350.701,00-TL (KDV Hariç)

Arsa Sahipleri Payı Oranı (ASPO) = %29,50

Asgari Arsa Sahipleri Payı (ASP) = 30.783.456,79-TL(KDV Hariç)

Şirket Payı Gelir Oranı(ŞPGO) = % 5,50

Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG) = 5.739.288,56.-TL

olarak belirtilmiştir.

### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların 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 - Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 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;** Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" 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 İstanbul Bahçeşehir İspartakule 2. Bölge 4. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümün 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 1 adet taşınmazın

20.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

**11.753.471 .-TL**

**(OnbirmilyonyediyüzelliüçbindörtüzyetmişbirTürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**13.869.096 .-TL**

"

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>11.753.471</b>	<b>6.529.706</b>	<b>5.001.477</b>	<b>13.869.096</b>

\* 1 USD = 1,8000 .-TL

\* 1 EURO = 2,3500 .-TL

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Ali YERTUT**

Lisans No : 400544

**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.