

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Avcılar / İSTANBUL**  
**(Bizimevler 4 Projesi**  
**77 adet bağımsız bölüm)**



# NOVA

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

**Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Raporu Hazırlayan Kurum** : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
**Talep Tarihi** : 01 Şubat 2013 tarihli ilgi yazısına istinaden / 22 Ekim 2013  
**Sözleşme Tarihi** : 11 Kasım 2013  
**Değerlenen Mülkiyet Hakları** : Tam mülkiyet  
**Ekspertiz Tarihi** : 20 Aralık 2013  
**Rapor Tarihi** : 26 Aralık 2013  
**Revize Rapor Tarihi** : 22 Ağustos 2014  
**Müşteri / Rapor No** : 031 - 2013/4800 – REV.

**Değerleme Konusu** : Bizimevler 4 Projesi, 543 ada, 1 no'lu parsel  
**Gayrimenkullerin Adresi** : 77 adet bağımsız bölüm  
Firuzköy - Avcılar / İSTANBUL

**Tapu Bilgileri Özeti** : İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 543 ada, 60.085,38 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı A1, A2, A3, A4, B1, B2, T1 ve T2 Blok no'lu betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 77 adet bağımsız bölüm

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

**İmar Durumu** : Lejanti: Ticari Alan  
Emsal (E): 2,00 ve Bina Yüksekliği (H<sub>max</sub>): Serbest

**Raporun Konusu** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 77 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	28.207.800,-TL	13.627.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	


Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/4800

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	13
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	14
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	14
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BİZİMEVLER 4 SİTESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	15
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	17
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	17
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	18
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	20
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	21
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	24
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	24
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	24
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	25
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ .....	25
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	26
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	27
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	27
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	28

**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Bizimevler 4 Projesi bünyesindeki 77 adet Bağımsız Bölüm
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	:	22 Ağustos 2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 543 ada, 60.085,38 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı A1, A2, A3, A4, B1, B2, T1 ve T2 Blok no'lu betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 77 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Bağımsız bölümler konut ve ticari amaçlı yapılmış olup belirtilen rapor tarihinde boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Ticari Alan Emsal (E): 2,00 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>		
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	:	28.207.800,-TL

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50.66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

### 3. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işlemi el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Avcılar
<b>MAHALLE/KÖYÜ</b>	: Firuzköy Mah.
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 543
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Sosyal Tesisi ve otoparkı ve çarşı binası olan ve dokuz bloktan oluşan betonarme kargir bina ve arsa (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 60.085,38 m <sup>2</sup>
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 19.12.2012
<b>YEVMIYE NO</b>	: 19015

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANILIŞ ŞEKLİ	BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT ARSA PAYI
1	A1	2	ZEMİN KAT	DAİRE	158/139298
2	A1	5	1.KAT	DAİRE	182/139298
3	A1	16	4.KAT	DAİRE	182/139298
4	A1	21	5.KAT	DAİRE	182/139298
5	A1	25	6.KAT	DAİRE	182/139298
6	A1	29	7.KAT	DAİRE	182/139298
7	A1	36	9.KAT	DAİRE	182/139298
8	A1	37	9.KAT	DAİRE	182/139298
9	A1	40	10.KAT	DAİRE	182/139298
10	A1	44	11.KAT	DAİRE	182/139298
11	A1	48	12.KAT	DAİRE	182/139298
12	A1	52	13.KAT	DAİRE	182/139298
13	A1	56	14.KAT	DAİRE	182/139298
14	A1	60	15.KAT	DAİRE	182/139298
15	A1	61	15.KAT	DAİRE	182/139298
16	A1	64	16.KAT	DAİRE	182/139298
17	A2	2	ZEMİN KAT	DAİRE	182/139298



18	A2	3	ZEMİN KAT	DAİRE	182/139298
19	A2	10	2.KAT	DAİRE	182/139298
20	A2	11	2.KAT	DAİRE	182/139298
21	A2	14	3.KAT	DAİRE	182/139298
22	A2	15	3.KAT	DAİRE	182/139298
23	A2	18	4.KAT	DAİRE	182/139298
24	A2	23	5.KAT	DAİRE	182/139298
25	A2	26	6.KAT	DAİRE	182/139298
26	A2	27	6.KAT	DAİRE	182/139298
27	A2	34	8.KAT	DAİRE	182/139298
28	A2	47	11.KAT	DAİRE	182/139298
29	A2	64	15.KAT	DAİRE	182/139298
30	A2	70	17.KAT	DAİRE	182/139298
31	A3	3	ZEMİN KAT	DAİRE	182/139298
32	A3	6	1.KAT	DAİRE	182/139298
33	A3	7	1.KAT	DAİRE	182/139298
34	A3	10	2.KAT	DAİRE	182/139298
35	A3	12	2.KAT	DAİRE	182/139298
36	A3	23	5.KAT	DAİRE	182/139298
37	A3	50	12.KAT	DAİRE	182/139298
38	A3	60	14.KAT	DAİRE	182/139298
39	A3	65	16.KAT	DAİRE	182/139298
40	A3	72	17.KAT	DAİRE	182/139298
41	A4	2	ZEMİN KAT	DAİRE	182/139298
42	A4	3	ZEMİN KAT	DAİRE	182/139298
43	A4	6	1.KAT	DAİRE	182/139298
44	A4	7	1.KAT	DAİRE	182/139298
45	A4	13	3.KAT	DAİRE	182/139298
46	A4	14	3.KAT	DAİRE	182/139298
47	A4	15	3.KAT	DAİRE	182/139298
48	A4	18	4.KAT	DAİRE	182/139298
49	A4	19	4.KAT	DAİRE	182/139298
50	A4	22	5.KAT	DAİRE	182/139298
51	A4	23	5.KAT	DAİRE	182/139298
52	A4	26	6.KAT	DAİRE	182/139298
53	A4	27	6.KAT	DAİRE	182/139298
54	A4	30	7.KAT	DAİRE	182/139298
55	A4	32	7.KAT	DAİRE	182/139298
56	A4	34	8.KAT	DAİRE	182/139298
57	A4	38	9.KAT	DAİRE	182/139298
58	A4	41	10.KAT	DAİRE	182/139298
59	A4	42	10.KAT	DAİRE	182/139298
60	A4	43	10.KAT	DAİRE	182/139298

61	A4	53	13.KAT	DAİRE	182/139298
62	A4	57	14.KAT	DAİRE	182/139298
63	A4	61	15.KAT	DAİRE	182/139298
64	A4	68	16.KAT	DAİRE	182/139298
65	A4	70	17.KAT	DAİRE	182/139298
66	B1	37	9.KAT	DAİRE	158/139298
67	B2	15	3.KAT	DAİRE	158/139298
68	B2	18	4.KAT	DAİRE	158/139298
69	B2	19	4.KAT	DAİRE	158/139298
70	B2	27	6.KAT	DAİRE	158/139298
71	B2	32	7.KAT	DAİRE	158/139298
72	B2	37	9.KAT	DAİRE	158/139298
73	B2	58	14.KAT	DAİRE	158/139298
74	B2	62	15.KAT	DAİRE	158/139298
75	B2	70	17.KAT	DAİRE	158/139298
76	T1	27	ZEMİN KAT	İŞYERİ	84/139298
77	T2	2	ZEMİN KAT	İŞYERİ	442/139298

#### 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Avcılar İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki notlar tespit edilmiştir.

##### **Beyanlar bölümü:**

- o Yönetim Planı: 14.12.2012 tarih 19015 yevmiye no ile
- o İş bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir. (19.03.2013 tarih ve 5111 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Bölümü :**

- Taşınmazlar üzerinde TEDAŞ lehine 99 yıllığına 1,-TL bedel karşılığında kira şerhi vardır (09.12.2011 tarih ve 19827 yevmiye no ile.).

**Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" başlığı olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde şifahi yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların 07.12.2007 tasdik tarihli (09.10.2008 tadilat tarihli) 1/1000 ölçekli Ispartakule Tahtakale Mevkii Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı paftasında "Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı belirlenmiştir.

**Yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki şekildedir.**

- **Emsal (E) : 2,00 (\*)**
- **Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>) : Serbest**

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Rapor konusu taşınmazlara ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlu oldukları bloklara ait, net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	ODA SAYISI	KULLANILIŞ ŞEKLİ	BAĞ. BÖL. BRÜT M <sup>2</sup> ALANI	BAĞ. BÖL. NET M <sup>2</sup> ALANI	YÖNÜ
A1	2	ZEMİN KAT	3+1	DAİRE	157,7	124,91	GD
A1	5	1.KAT	4+1	DAİRE	181,61	147,06	GB
A1	16	4.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	KB
A1	21	5.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	GB
A1	25	6.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	GB
A1	29	7.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	GB
A1	36	9.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	KB
A1	37	9.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	GB
A1	40	10.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	KB
A1	44	11.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	KB
A1	48	12.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	KB
A1	52	13.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	KB
A1	56	14.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	KB
A1	60	15.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	KB
A1	61	15.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	GB

A1	64	16.KAT	4+1	DAİRE	181,61	145,89	KB
A2	2	ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	181,25	147,06	GB
A2	3	ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	181,25	147,06	GD
A2	10	2.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A2	11	2.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A2	14	3.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A2	15	3.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A2	18	4.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A2	23	5.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A2	26	6.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A2	27	6.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A2	34	8.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A2	47	11.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A2	64	15.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KD
A2	70	17.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A3	3	ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	181,25	147,06	GD
A3	6	1.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A3	7	1.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A3	10	2.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A3	12	2.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KD
A3	23	5.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A3	50	12.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A3	60	14.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KD
A3	65	16.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KB
A3	72	17.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KD
A4	2	ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	181,25	147,06	GB
A4	3	ZEMİN KAT	4+1	DAİRE	181,25	147,06	GD
A4	6	1.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A4	7	1.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A4	13	3.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KB
A4	14	3.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A4	15	3.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A4	18	4.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A4	19	4.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A4	22	5.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A4	23	5.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A4	26	6.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A4	27	6.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A4	30	7.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB

A4	32	7.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KD
A4	34	8.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A4	38	9.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A4	41	10.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KB
A4	42	10.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A4	43	10.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GD
A4	53	13.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KB
A4	54	13.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
A4	57	14.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KB
A4	61	15.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KB
A4	68	16.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	KD
A4	70	17.KAT	4+1	DAİRE	181,25	145,89	GB
B1	37	9.KAT	3+1	DAİRE	157,64	124,15	GB
B2	15	3.KAT	3+1	DAİRE	157,23	124,15	GD
B2	18	4.KAT	3+1	DAİRE	157,23	124,15	GB
B2	19	4.KAT	3+1	DAİRE	157,23	124,15	GD
B2	27	6.KAT	3+1	DAİRE	157,23	124,15	GD
B2	32	7.KAT	3+1	DAİRE	157,23	124,15	KD
B2	37	9.KAT	3+1	DAİRE	157,23	124,15	KB
B2	58	14.KAT	3+1	DAİRE	157,23	124,15	GB
B2	62	15.KAT	3+1	DAİRE	157,23	124,15	GB
B2	70	17.KAT	3+1	DAİRE	157,23	124,15	GB
T1	27	ZEMİN KAT	YOK	İŞYERİ	56,16	52,05	G
T2	2	ZEMİN KAT	YOK	İŞYERİ	225,09	208,56	B

- Taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait iskan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	İSKAN TARİHİ	İSKAN NO	YAPI SINIFI
A1	18.12.2012	2012/280-1	V-A
A2	18.12.2012	2012/280-2	V-A
A3	18.12.2012	2012/280-3	V-A
A4	18.12.2012	2012/280-4	V-A
B1	18.12.2012	2012/280-5	V-A
B2	18.12.2012	2012/280-6	V-A
T1	18.12.2012	2012/280-10	III-A
T2	26.12.2013	2013-304	IV-A

**İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Değerleme konusu taşınmazın imar durumundaki son üç yıl içerisinde olan değişiklikleri aşağıdaki gibidir.

Parsel 07.12.2007 tasdik tarihli (09.10.2008 tadilat tarihli) 1/1000 ölçekli Tahtakale Ispartakule Uygulama İmar Planında kalmakta iken 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 içerisine alındığı belirtilmiştir. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.09.2013 tarih ve 48201018/150/14797 sayılı yazısında Bakanlık Makamı'nın 20.09.2013 tarih ve 14534 sayılı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğu belirtilmekte olup rapor konusu taşınmaz Rezerv Yapı Alanı dışarısında kalmıştır.

Akabinde Ispartakule Toplu Konut Alanına ilişkin olarak Bakanlıkça hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 644 sayılı kanun hükmünde kararname ve 6306 sayılı kanun hükmünde kararname hükümleri uyarınca Bakanlık Makamı'nın 30.09.2013 tarih ve 15200 sayılı Olur'u ile onaylanan plan kapsamında kalmışlardır.

Ancak; Avcılar Belediyesi planlama şefliğinde yapılan incelemelerde bahse konu planların incelenerek teknik konularda saptanan eksikliklerin giderilmesi hususunda her iki plan genelinde askı süresi içinde itiraz edildiği ve itiraz işlemlerinin sonuçlanmasına müteakip imar uygulama işlemlerinin yapılabileceği öğrenilmiştir.

## 5. BÖLÜM

# GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi'nde konumlu, 543 ada, 1 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilen Bizimevler 4 Projesi bünyesindeki 77 adet bağımsız bölümdür.

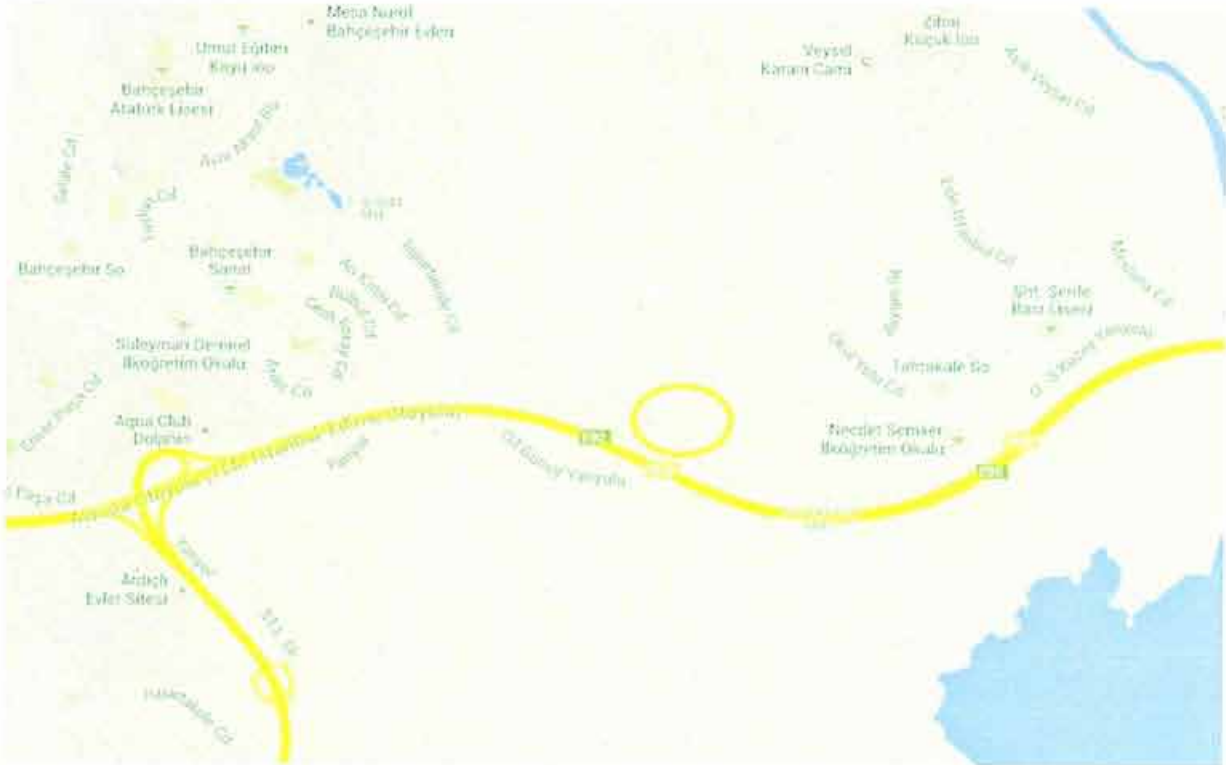
Taşınmazlara ulaşım; TEM Otoyolu'ndan Edirne istikametine doğru giderken yolun sağında yer almaktadır. Ulaşım, TEM Otoyolu'nun Ispartakule çıkışından girildikten sonra Ispartakule mevkiine gidilerek sağlanmaktadır.

Proje bünyesinde, A1, A2, A3, A4, B1, B2, C1, C2, C3, T1, T2 ve Otopark+Sosyal Tesis blokları olmak üzere toplam 11 adet farklı blok ve 862 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Halihazırda projenin inşaat işleri bitmiş olup oturma başlamıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde Garanti Koza Ispartakule Evleri 2. Etap, Banu Evleri Ispartakule Projesi, Uni Konut Projesi, Avrupa Konutları Ispartakule Projesi, Ağaoğlu My Town Sitesi, 21. Y.Y. Ispartakule Projesi ve TOKİ Ispartakule Projeleri yer almaktadır.

Taşınmazlar TEM Otoyolu'nun hemen yanında olup, (kuşbakışı) Bahçeşehir merkeze 1,5 km, Mahmut Bey Gişelere 10 km, Avcılar merkeze 13 km, Atatürk Havalimanı'na 20 km ve Maslak merkeze yaklaşık 25 km mesafededir.

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



## 5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BİZİMEVLER 4 SİTESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

<b>PROJE ADI</b>	Bizimevler 4 Sitesi
<b>İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	Temmuz 2010
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	Aralık 2012
<b>PARSEL SAYISI</b>	1 adet
<b>ARSA ALANI</b>	60.085,38 m <sup>2</sup>
<b>PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	185.538,28 m <sup>2</sup>
<b>İNŞAAT TARZI</b>	Betonarme karkas (Radye temel)
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Blok
<b>MİMARİ TASARIM</b>	Konut blokları dikdörtgen bir geometrik yapıya sahip olup her bir blok ayrı nizamda inşa edilmiştir.
<b>BLOK SAYISI</b>	A Blok – 4 adet (Konut bloğu) B Blok – 2 adet (Konut bloğu) C Blok – 3 adet (Konut bloğu) T Blok – 2 adet (Ticari) Toplam – 12 adet
<b>AKTİVİTELER</b>	Açık spor alanları
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>SU</b>	Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Merkezi sistem
<b>ASANSÖR</b>	Mevcut
<b>YANGIN SİSTEMİ</b>	Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	Diş cephe boyası
<b>OTOPARK</b>	Mevcut



## Açıklamalar

- o Proje, 1 adet parsel üzerinde, 12 adet bloktan oluşan 862 adet daire ile sosyal ve eğlence alanlarından oluşmaktadır.
- o Dairelerin genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.
  - Dairelerin bloklara göre dağılımı:

ADA/PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	BAĞ.BÖL. ADEDİ
543/1	A1 Blok	20	70
	A2 Blok	20	72
	A3 Blok	20	72
	A4 Blok	20	72
	B1 Blok	21	74
	B2 Blok	20	72
	C1 Blok	21	112
	C2 Blok	20	106
	C3 Blok	21	112
	T1 Blok	2	39
	T2 Blok	7	61
		<b>TOPLAM</b>	<b>862</b>

- o İç mekan özellikleri benzerdir. Salon ve oda hacimlerinde zeminler laminat kaplı, duvarlar saten alçı üzeri plastik boyalıdır. Mutfak hacimlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar saten alçı üzeri plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Vitrifiyeler tamdır. Dış kapılar çelik, iç kapılar amerikan panel kapıdır. Pencere doğramaları PVC'dir.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, inşaat ve mimari özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**konut ve dükkan**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



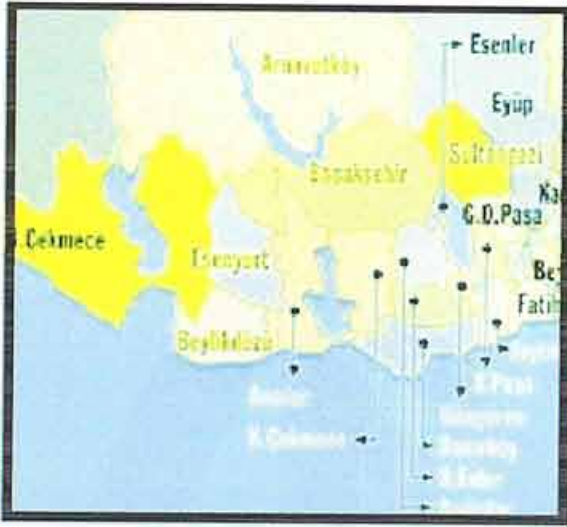
İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazi, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2012 yılı itibariyle nüfusu 13.854.740 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

## **Avcılar İlçesi**



Avcılar ilçesinin doğusunda; Küçükçekmece Gölü ve Küçükçekmece ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, kuzeyinde Başakşehir, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş olup 4.185 hektar yüzölçümüne sahiptir. İlçe şehir merkezine 27 km mesafede olup, TEM Otoyolu ile D100 (E-5) Karayolları ilçe sınırları içerisinde geçmektedir.

Avcılar, Türkiye'nin her yerinden göç almış olup, ilçenin nüfusu hızla artmakta ve inşaat sektörü bölgenin önemli sektörlerinden biri olmaya devam etmektedir.

Avcılar'a bağlı belde, bucak ve köy bulunmamakta olup, 10 mahalle (Avcılar Merkez Mahallesi, Ambarlı Mahallesi, Cihangir Mahallesi, Gümüşpala Mahallesi, Denizköşkler Mahallesi, Üniversite Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Firuzköy Mahallesi, Tahtakale Mahallesi ve Yeşilkent Mahallesi) bulunmaktadır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı itibariyle Avcılar'ın nüfusu 383.736 kişidir.

Avcılar'da sanayi, ticaret ve eğlence-dinlenme sektörlerinde yoğunluk mevcuttur. 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.

1 Devlet Hastanesi ile her mahallede Sağlık Ocakları bulunmaktadır. İlçenin çeşitli yerlerinde çok sayıda klinik ve büyük özel hastaneler açılmıştır. Bunlar ilçede yaşayan insanların ihtiyaçlarını büyük ölçüde karşılamaktadır.

İlçede bir çok eğitim-öğretim kurumları vardır. Bu kurumların içinde, İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır. Ayrıca her türlü sosyal faaliyetlerin düzenlendiği Barış MANÇO Kültür Merkezi de ve Denizköşkler Mahallesiindeki Ek Hizmet Binası da ücretsiz kurslar verilerek, çeşitli etkinlikler gösterime sunulmaktadır.

Avcılar ilçesindeki nüfus artışı beraberinde, bölgeye çeşitli sosyal tesislerin kurulmasına olanak sağlamıştır. İstanbul Üniversitesi kampüsünün buraya taşınması ile Avcılar'a yeni bir hareketlilik ve canlılık gelmiştir ve bölgedeki sosyal hayatı önemli ölçüde zenginleştirmiştir. Ambarlı sahil şeridinde çok sayıda kafeterya, eğlence merkezleri, balık restoranları vb. yerler bulunmaktadır.

### **6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

#### **Olumlu etkenler :**

- o TEM Otoyolu'na yakın konumda olması,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Bölgedeki elit konut projelerinin varlığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Sitenin sahip olduğu sosyal olanaklar,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### **Olumsuz etken:**

- o Bölgede çok sayıda satılık konut olması.

## 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgedeki satışta olan ve satışı gerçekleşen konutlar

Bölgede yer alan konut projelerinin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.

1. Ağaoğlu My Town Projesi bünyesinde yer alan konutların ikinci el güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İlgilisi / Emlak Pazarlama Firmaları

Konut Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	69	150.000 - 180.000	2.390
2+1	92	220.000 - 240.000	2.500
3+1	133	320.000 - 370.000	2.595
<b>Ortalama Birim Değeri</b>			<b>2.495</b>

2. Bizim Evler - 5 Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İlgilisi / Satış ofisi

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1 (K)	114	263.000 - 294.000	2.445
2+1 (B)	128	328.000	2.565
3+1	169	365.000 - 442.000	2.390
4+1	203	484.000 - 545.000	2.535
<b>Ortalama Birim Değeri</b>			<b>2.485</b>

3. Avrupa Konutları - 3 Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İlgilisi / Satış ofisi

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
3+1	145	370.000 - 383.000	2.595
3+1	153	412.000 - 430.000	2.750
4+1	171	413.000 - 424.000	2.445
<b>Ortalama Birim Değeri</b>			<b>2.595</b>

4. Bölgede yer alan 1 İstanbul Projesi bünyesindeki 147 adet konutun 2013 Ocak ayından itibaren ortalama 2.240,-TL m<sup>2</sup> birim değerden satışları gerçekleşmiştir.
5. Uni Konut Projesi bünyesindeki 104 adet konutun 2013 Ocak ayından itibaren ortalama 1.980,-TL m<sup>2</sup> birim değerden satışları gerçekleşmiştir.
6. Bölgede yer alan Stüdyo 24 Projesi bünyesindeki 185 adet konutun 2013 Ocak ayından itibaren ortalama 2.150,-TL m<sup>2</sup> birim değerden satışları gerçekleşmiştir.

7. Koza Ispartakule Sitesi içerisinde 71 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 1+1 daireler 130.000-135.000,-TL arasında fiyatlarla satılıktır. (ortalama m<sup>2</sup> birim değeri 1.865,-TL)  
129 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 daireler 265.000 - 270.000,-TL bedelle satılıktır. (ortalama m<sup>2</sup> birim değeri 2.075,-TL) 173 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 3+1 daireler 315.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri 1.820,-TL)  
İlgilisi / Satış ofisi: 0212 405 00 62
8. Taşınmazlarla aynı sitede bir bloğun 11. katında konumlu 2+1 110 m<sup>2</sup> daire 285.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.590,-TL)  
İlgilisi / Turyap Bahçeşehir Ispartakule: 0 539 729 93 99
9. Taşınmazlarla aynı sitede bir bloğun 11. katında konumlu 3+1 168 m<sup>2</sup> daire 435.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.590,-TL)  
İlgilisi / Reha Medin Emlak: 0 546 455 19 98
10. Taşınmazlarla aynı sitede bir blokta konumlu 3+1 168 m<sup>2</sup> daire 425.000,-TL bedelle satılmıştır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.530,-TL)  
İlgilisi / Site Emlak: 0 535 789 93 53
11. Taşınmazlarla aynı sitede konumlu 2+1 129 m<sup>2</sup> daire 330.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.560,-TL)  
İlgilisi / Turyap Bahçeşehir Ispartakule: 0 539 729 93 99
12. Taşınmazlarla aynı sitede konumlu 3+1 168 m<sup>2</sup> daire 430.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.560,-TL)  
İlgilisi / Turyap Bahçeşehir Ispartakule: 0 539 729 93 99

#### **Bölgede kiralık olan konutlar**

1. Taşınmazlarla aynı sitede bir bloğun 17. katında konumlu 3+1 168 m<sup>2</sup> daire 1.500,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 8,95-TL)  
İlgilisi / Site Emlak: 0 535 789 93 53
2. Taşınmazlarla aynı sitede bir bloğun 9. katında konumlu 2+1 108 m<sup>2</sup> daire 1.100,- TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 10,20-TL)  
İlgilisi / Site Emlak: 0 535 789 93 53
3. Taşınmazlarla aynı sitede bir bloğun 8. katında konumlu 4+1 192 m<sup>2</sup> daire 1.800,- TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 9,40-TL)  
İlgilisi / Turyap Bahçeşehir Ispartakule: 0 533 774 25 75
4. Taşınmazlarla aynı sitede bir bloğun zemin katında konumlu 2+1 116 m<sup>2</sup> daire 1.100,- TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 9,50-TL)  
İlgilisi / Turyap Bahçeşehir Ispartakule: 0 530 781 98 38
5. Taşınmazlarla aynı sitede bir bloğun zemin katında konumlu 3+1 158 m<sup>2</sup> daire 1.350,- TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 8,55-TL)  
İlgilisi / Reha Medin Emlak: 0 546 455 19 98

### Bölgedeki satılık ticari projeler

1. Bölgede yer alan Bizimevler 2 Projesi bünyesindeki dükkanların 2010 yılı içerisinde gerçekleşen satış bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Blok	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	M <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
Çarşı	42,98	161.865	3.765
Çarşı	24,38	91.525	3.755
Çarşı	1.157,75	2.016.949	1.740
Çarşı	34,31	122.034	3.555
<b>Ortalama Birim Değeri</b>			<b>3.205</b>

2. Avrupa Konutları Ispartakule 3 Projesi bünyesinde yer alan, zemin katta konumlu, 138,03 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 2012 yılının Nisan ayında 404.237,-TL bedelle satın alınmıştır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.930,-TL) İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
3. Avrupa Konutları Ispartakule 3 Projesi bünyesinde yer alan, zemin katta konumlu, 2.665,06 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 2012 yılının Nisan ayında 9.200.000,-TL bedelle satın alınmıştır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.450,-TL) İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
4. Taşınmazlarla aynı proje bünyesinde yer alan, zemin katta konumlu, 390 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 2.349.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.025,-TL)  
İlgilisi / Turyap Ispartakule: 0 532 785 35 41
5. Taşınmazlarla aynı proje bünyesinde yer alan, zemin katta konumlu, 375 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 2.400.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.400,-TL)  
İlgilisi / Turyap Ispartakule: 0 530 212 47 40
6. Taşınmazlarla aynı proje bünyesinde yer alan, zemin katta konumlu, 252 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 1.600.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.350,-TL)  
İlgilisi / Turyap Ispartakule: 0 507 212 31 04

### Bölgedeki kiralık ticari projeler

1. Taşınmazlarla aynı proje bünyesinde yer alan, zemin katta konumlu, 252 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 8.100,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 32,15-TL)  
İlgilisi / Turyap Ispartakule: 0 530 212 47 40
2. Taşınmazlarla aynı proje bünyesinde yer alan, zemin katta konumlu, 310 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 11.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 35,50-TL)  
İlgilisi / Turyap Ispartakule: 0 531 663 99 91



3. Taşınmazlarla aynı proje bünyesinde yer alan, zemin katta konumlu, 320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 12.000,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri ~ 37,50-TL)  
İlgilisi / Turyap Ispartakule: 0 507 212 31 04

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1. EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen Bizimevler 4 Projesi'ndeki dairelerin ortalama m<sup>2</sup> satış değeri 2.575,-TL mertebesindedir. Ticari ünitelerin m<sup>2</sup> satış değeri ise 6.260,-TL'dir.
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler, bulunan daireler için 2.100,-TL ve ticari üniteler için 5.800,-TL ortalama emsal dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerefiyelendirilmiştir.
- Yukarıda belirtilen kriterler ışığında ortalama kira emsalinin daireler için 9,-TL, ticari üniteler için 35,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 77 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **28.207.800,-TL** takdir olunmuştur. Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ayrı ayrı pazar değerleri ve aylık kira değerleri sunulmuştur.

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; "**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**" denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya "**getiri kapitalizasyonu**" denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.**

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5'dir. (yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu 77 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 77 adet daire için 129.815,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

129.815,-TL x 12 ay = 1.557.780,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 77 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5 = 1.557.780,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri  $\approx$  **31.155.600,-TL** olarak belirlenmiştir.

- (\*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 240 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (240 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 5 olarak hesaplanmıştır. Bölge genelinde çok sayıda kiralık boş gayrimenkul olması sebebiyle kapital oranı düşük alınmıştır.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	28.207.800,-TL
Gelir İndirgeme	31.155.600,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu 78 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **28.207.800,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazlar için daha önceden tarafımızda hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazlardan henüz satışı gerçekleşmemiş 77 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

**28.207.800,-TL** (Yirmisekizmilyonikiyüzyedibinsekizyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(28.207.800,-TL ÷ 2,0700 TL/USD (\*) ≈ **13.627.000,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,0700,-TL'dir

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 28.760.875,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2013 - Revize Rapor Tarihi: 22 Ağustos 2014

(Ekspertiz tarihi: 20 Aralık 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Semih ARDAHAN  
İnşaat Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### Eki:

- Uydu görünüşleri
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar ve kira değerleri tablosu
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları