

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Halkalı – Küçükçekmece / İSTANBUL**  
**(Soyak Park Apart ve**  
**Soyak Evo Star – 4 adet daire)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>İlgi Yazısı / Talep Tarihi</b>	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
<b>Sözleşme Tarihi</b>	: 20 Kasım 2014
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 15 Aralık 2014
<b>Rapor Tarihi</b>	: 18 Aralık 2014
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2014/7168
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Soyak Park Aparts Projesi'nde (844 ada, 2 ve 3 no'lu parseller) konumlu 3 adet bağımsız bölüm ile Soyak Evostar Projesi'nde (478 ada 8 parsel) konumlu 1 adet bağımsız bölüm Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 844 ada, 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde kayıtlı toplam 3 adet bağımsız bölüm ile 478 ada 8 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 1 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: 844 ada 2 ve 3 parseller: Konut Alanı, Emsal (E): 1,25 ve H <sub>max</sub> : Serbest 478 ada 8 no'lu parsel: Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
<b>Taşınmazın Toplam Pazar Değeri</b>	<b>1.265.000,-TL</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>
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: 2014/7168

## 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 KOŞULLARI 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.....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	10
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	11
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	11
5.2	PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER .....	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	13
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	14
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	16
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	18
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	19
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.1.1	Ulaştırılan Sonuç.....	19
8.1.2	Ulaştırılan Sonuç.....	19
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	20
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	21
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	21
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	22



## 1. BÖLÜM

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Soyak Park Aparts Projesi bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm ile Soyak Evostar Projesindeki 1 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	18 Aralık 2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 844 ada, 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde kayıtlı toplam 3 adet bağımsız bölüm ile 478 ada 8 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 1 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Konutlar boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	844 ada 2 ve 3 parseller: Konut Alanı Emsal (E): 1,25 ve H <sub>max</sub> : Serbest 478 ada 8 parsel: Ticaret Alanı, Emsal (E): 1,50 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)</b>		
<b>Bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri</b>	:	1.265.000,-TL

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3
- TELEFON NO** : +90 (216) 455 36 69
- FAALİYET KONUSU** : 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.
- KURULUŞ TARİHİ** : 16 Mayıs 2011
- SERMAYESİ** : 270.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO** : 777424
- KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU** : 23 Mayıs 2011 / 7820

**Not-1** : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2** : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No:4 Ataşehir/İstanbul
- TELEFON NO** : 0 (216) 579 15 15
- ÖDENMİŞ SERMAYESİ** : 3.800.000,-TL
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,66
- FAALİYET KONUSU** : 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.
- PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller



## 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen proje bünyesindeki 4 adet bağımsız bölümün toplam 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 işleminde 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 mülklerle 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin 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

##### 844 ada 2 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin tapu kayıtları

**SAHİBİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Küçükçekmece  
**MAHALLESİ** : Halkalı  
**PAFTA NO** : ---  
**ADA NO** : 844  
**PARSEL NO** : 2  
**ANA GAYR. NİTELİĞİ** : 6 bloktan oluşan betonarme apartman ve yüzme havuzu ve sosyal tesisi ve kapıcı dairesi ve arsası (\*)  
**ARSA ALANI** : 29.593,57 m<sup>2</sup>

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT ARSA PAYI
1	B1	38	4.KAT	126/37918
2	B3	22	2.KAT	128/37918

##### 844 ada 3 parsel üzerindeki bağımsız bölümün tapu kaydı

**SAHİBİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Küçükçekmece  
**MAHALLESİ** : Halkalı  
**PAFTA NO** : ---  
**ADA NO** : 844  
**PARSEL NO** : 3  
**ANA GAYR. NİTELİĞİ** : 4 Bloktan oluşan betonarme apartman ve yüzme havuzu ve sosyal tesis ve kapıcı dairesi ve arsası (\*)  
**ARSA ALANI** : 22.570,49 m<sup>2</sup>

BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT ARSA PAYI
C2	32	3.KAT	126/30196



**478 ada 8 parsel üzerindeki bağımsız bölümün tapu kaydı**

**SAHİBİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**İLİ** : İstanbul  
**İLÇESİ** : Küçükçekmece  
**MAHALLESİ** : Halkalı  
**PAFTA NO** : ---  
**ADA NO** : 478  
**PARSEL NO** : 8  
**ANA GAYR. NİTELİĞİ** : 4 blok betonarme apartman yüzme havuzu tek katlı betonarme sosyal tesis binası kapıcı dairesi ve arsası (\*)  
**ARSA ALANI** : 20.263,64 m<sup>2</sup>

BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT ARSA PAYI
A3	17	3.KAT	48/32306

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar tespit edilmiştir.

**844 ada 2 ve 3 no'lu parsellerdeki bağımsız bölümler üzerinde:****Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı: 04.03.2011 tarihli: (15.03.2011 tarih ve 5935 yevmiye no ile)
- KM ne Çevrilmiştir. (16.12.2013 tarih ve 37519 yevmiye no ile)

**Şerhler Bölümü:**

- TEDAŞ lehine 1,-TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (04.03.2011 tarih ve 5134 yevmiye no ile)

**478 ada 8 parseldeki bağımsız bölüm üzerinde:****Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı: 04.03.2011 tarihli: (15.03.2011 tarih ve 5935 yevmiye no ile)

**Şerhler Bölümü:**

- TEDAŞ lehine 1,-TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (20.09.2011 tarih ve 21996 yevmiye no ile)

**Not:** TEDAŞ lehine kurulan irtifak hakları rutin uygulamalar olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi yoktur.

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin 11.04.2007 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planında kalmakta olup yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir.

ADA / PARSEL NO	İMAR DURUMU	YAPILAŞMA HAKKI
844 / 2	Konut Alanı	Emsal (E): 1,25 ve H <sub>max</sub> : Serbest
844 / 3	Konut Alanı	Emsal (E): 1,25 ve H <sub>max</sub> : Serbest
478 / 8	Ticaret Alanı	Emsal (E): 1,50 ve 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 çıkımlar dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar 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.

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu proje için alınmış yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL	BLOK NO	TARİH	NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI
844/2	B1	11.10.2013	632	42	5.013,89
844/2	B3	11.10.2013	630	42	5.014,19
844/3	C2	11.10.2013	633	94	8.824,59
478/8	A3	15.09.2011	716	166	10.919,43

**Rapor konusu taşınmazların belediye / imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Değerleme konusu taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.



## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

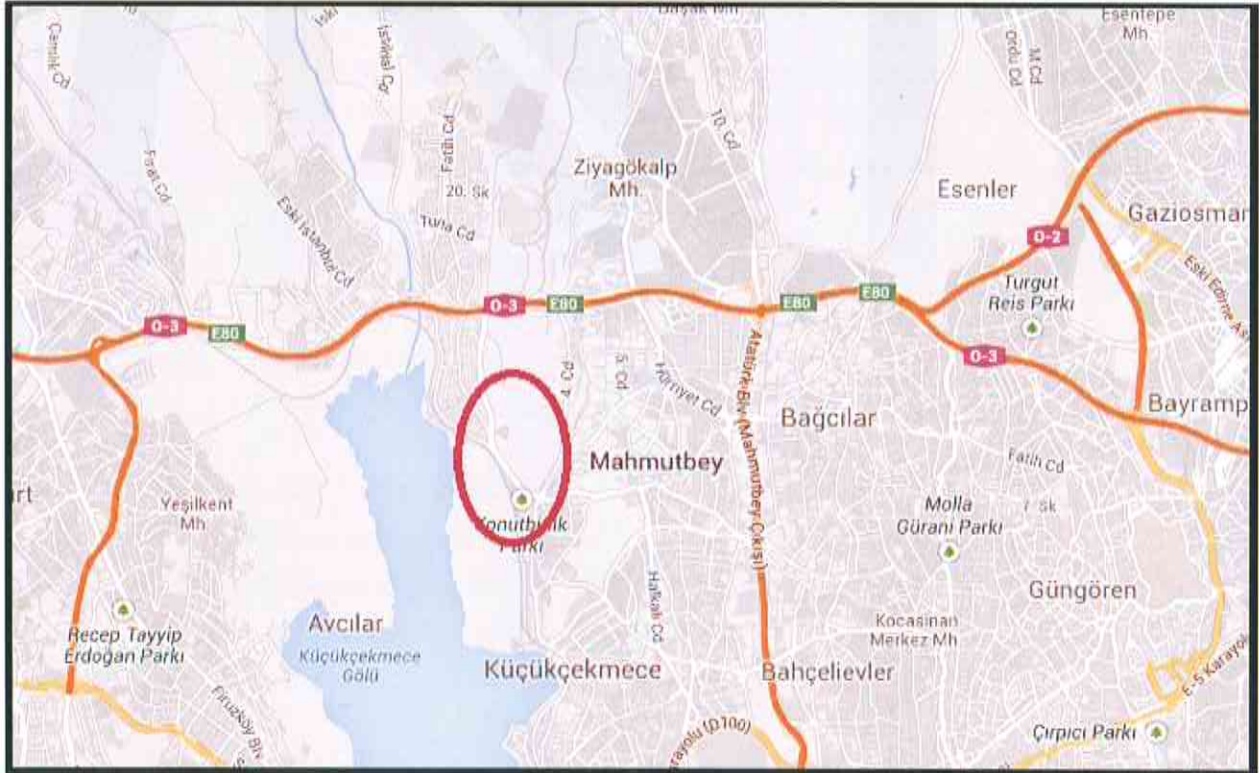
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu, 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde yer alan Soyak Park Aparts Projesi bünyesindeki 3 adet bağımsız bölüm ile 478 ada 8 no'lu parsel üzerinde yer alan Soyak Evostar Projesi bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlara, TEM Otoyolu yan yoldan ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca, Halkalı Altınşehir Yolu üzerinde TEM Otoyolu istikametine giderken sağ kolda kalan eski Halkalı Çöp Dökme Bölgesi yolu üzerinden de ulaşılmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Dumankaya Miks Projesi, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Sinpaş Bosphorus Projesi, Sinpaş İstanbul Sarayları Projesi, Eroğlu Lounge Projesi, TEM Otoyolu ve boş parseller bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı, proje için yasal izinlerin alınmış olması, toplu konut alanı içerisinde konumlanması ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Küçükçekmece Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 PROJE HAKKINDAKİ GENEL BİLGİLER

- Proje kapsamında 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, C1 ve C2 blokları, 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller üzerinde ise A1, A2, A3, A4, C1, C2, C3 ve C4 blokları bulunmaktadır.
- 844 ada 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde yer alan proje Soyak Park Aparts olarak, 478 ada 8 ve 9 no'lu parseller üzerinde yer alan proje ise Soyak Evostar olarak adlandırılmıştır.
- Projede oturma başlamıştır.
- Taşınmazların yer aldığı blok özellikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ADA	PARSEL	BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT M <sup>2</sup>	NET M <sup>2</sup>
478	8	A3	17	3.KAT	1+1	KB	47,11	32,16
844	2	B1	38	4.KAT	3+1	GB	125,99	89,11
844	2	B3	22	2.KAT	3+1	KD	128,41	90,78
844	3	C2	32	3.KAT	3+1	KD	125,1	89,85

- Taşınmazların iç mekan özellikleri aynıdır. Oda ve salon hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Tavanlar asma tavanlıdır. Vitriye tamdır.
- 1+1 tipte olan dairelerde mutfak açık mutfak şeklinde düzenlenmiştir. Mutfak içlerinde ankastre ocak, davlumbaz, fırın mevcuttur.
- Kapı doğramaları amerikan kapıdır. Pencere doğramaları ise 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 kullanımını" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, mimari ve inşai özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım seçeneği olan "**konut**" 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 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 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 Boğazı, 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 itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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.



## Küçükçekmece İlçesi

İstanbul ilinin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi Marmara Bölgesi'nde, Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Doğuda D100 - TEM bağlantı yolundan başlayıp batıda Küçükçekmece Lagünü'ne; Güneyde Marmara Denizi'nden başlayıp kuzeyde TEM (E80) Otoyolu'na uzanan bu lokasyon aynı zamanda Türkiye Avrupa'sı olarak bilinen Trakya yarımadasının doğu-güneydoğu kısmına karşılık gelmektedir.

Türkiye idari yönetim birimleri bakımından İstanbul'un bir ilçesi olan Küçükçekmece, Avcılar, Başakşehir, Bağcılar, Bahçelievler ve Bakırköy ilçeleri ile çevrili bulunmaktadır. Küçükçekmece ilçesi, Coğrafi Koordinat Sistemine göre 28° 44' 24" - 28° 49' 23" doğu boylamları ile 40° 58' 40" - 41° 03' 58" kuzey enlemleri arasında kalmaktadır.

İstanbul şehrinin merkezine 17 km mesafede olan ve yaklaşık 37,75 km<sup>2</sup> yüzölçümüne ve 47,33 km çevre uzunluğuna sahip bulunan ilçe Asya-Avrupa bağlantısını sağlayan Transit European Motorway (TEM-E80) ve D100 (E5) gibi önemli karayollarının yanı sıra Sirkeci merkezli Avrupa'ya uzanan demiryolu ağının üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca gerek yurdun gerekse dünyanın önemli havalimanlarından birisi olan Atatürk Havaalanı ise ilçenin hinterlandında yer almaktadır.

Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli resmi gazetede yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla bir köy 25'i mahalle olmak üzere toplam 26 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. Fiilen ve törenle hizmete girmiş tarihi ise 15.07.1988'dir.

06.02.2008 tarihinde yayınlanan "5747 sayılı Büyükşehir Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla"; 17 sayılı listede yer alan 6 mahalle, yeni kurulan Başakşehir ilçesi sınırlarında yer almıştır. Küçükçekmece ilçesinin mahalleleri: Atakent, Atatürk, Beşyol, Cennet, Cumhuriyet, Fatih, Fevzi Çakmak, Gültepe, Halkalı Merkez, İnönü, İstasyon, Kanarya, Kartaltepe, Kemalpaşa, Mehmet Akif, Söğütlüçeşme, Sulanmurat, Tefikbey, Yarımburgaz, Yenimahalle ve Yeşilova.

Küçükçekmece geniş düzlükler halinde az dalgalı (engebeli) bir alana yayılmıştır. Deniz ve göl kıyılarında içerilere doğru yükseltiler artmaktadır. Kuzeydeki tepelerde yükseklik 200 metreyi bulmaktadır. Vadiler oldukça belirgin görünümündedir. İlçemizdeki gölün morfolojik (biçim) yapısı nedeniyle tam ve tipik bir lagün (yalı) gölüdür. Dünyada pek ender oluşan lagün göllerden birisidir ve bir doğa harikasıdır. İlçede alanında kalan akarsular uzunlukları, kısa ve su rejimleri, debileri, düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüşmüşlerdir.

Küçükçekmece ilçesi deniz seviyesine yakın yükseltisi, hafif dalgalı rölyefi ile Çatalca-Kocaeli Penepreninin karakteristik özelliklerini yansıtır.

0 metre olan deniz seviyesinden itibaren yükselti artmaya başlar ve yaklaşık 9 km mesafeden sonra sahanın kuzey sınırında 90-100 metreyi bulan yükselti seviyesine ulaşır.

İlçenin ana yerçekli küçük eğimli düzlükler halinde penepren karakterli hafif dalgalı platodur. Bu plato üzerinde plajlı kıyı, lagün, kıyı seddi, vadi sistemleri, Yarımburgaz mağarası taliyer şekilleri olarak belirtilebilir. Yükseltisi fazla olmayan bu plato üzerinde sayıları fazla olmayan tepeler dikkat çekmektedir. İnceleme alanının da en yüksek noktası

124 metreye sahiptir. Ayrıca 83, 87, 113, 94, 69 metre olan fakat isimleri bulunmayan tepeler de ifade edilmesi gereken diğer zirvelerdir.

Tüm litolojik birimler, genç tektonik hareketlerin etkisinde kalarak şekillenmiştir. Bu hareketlerin sonucunda saha gençleşmiş, farklı aşınım döngüsü meydana gelmiş, akarsu ağında değişiklikler oluşmuş, akarsular yatağına gömülmüş, plato parçalanmış, silikleşmiş ve günümüzdeki halini almıştır. Bu nedenle vadi sistemleri ile tepeler bu silik topografyada belirgin olarak dikkat çekmektedir.

Hemen hemen her yönde parçalanmış ve silikleşmiş topografyanın varlığını baki özelliklerinden de anlamak mümkündür. Yamaç yönelimi ya da baki olarak ifade edilen özellik, o noktadan geçen teğet düzlemin baktığı yön olup, kuzeyden itibaren saat yönünde tanımlanan açı olarak ifade edilen ve dört ana dört de tali coğrafik yönün tespitinden ibarettir.

İlçede bakının batı ve doğu yönünde yoğunlaştığı görülmektedir. Diğer yönler ise son derece birbirine yakın yüzölçümü değerleri ile dağıldığı görülmektedir.

Yerkürenin Kuzey yarımküresinde kabaca 41° Kuzey enlemi üzerinde yer alan Küçükçekmece güneş ışınlarını 21 Mart ve 23 Eylül tarihlerinde 49°'lik bir açı ile alırken, 21 Aralık tarihinde 25°, 21 Haziran tarihinde ise 72°'lik açı ile alır.

TÜİK'den edinilen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre Küçükçekmece ilçesinin nüfusu 695.988'dir.

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o TEM Otoyolu'na yakın konumda olmaları,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Bölgedeki elit konut projelerinin varlığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz etken:

- o Bölgede çok sayıda satılık konut olması.



## 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgede satılık olan konutlar

1. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede, 4. normal katta konumlu olan, 127 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 daire 420.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.310,-TL)  
İlgilisi / Real Expert Gayrimenkul: 0 212 6960686
2. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede, 14. normal katta konumlu ve göl manzarası olan, 72 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 daire 230.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.195,-TL)  
İlgilisi / Marvel Emlak: 0 212 5481212
3. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede, 3. normal katta konumlu olan, 72 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 daire 250.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.470,-TL)  
İlgilisi / N-Aktif Gayrimenkul: 0 538 8361406
4. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede, bahçe katında konumlu olan, 96 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 dubleks daire 320.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.335,-TL)  
İlgilisi / Real Expert Gayrimenkul: 0 212 6960686
5. Soyak Evostar 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)
1+1 b tipi	45,28 – 56,45	225.000	4.425
3+1	113,15 – 125,86	454.500	3.805

### Bölgede kiralık olan konutlar

1. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede, 9. normal katta konumlu olan, 128 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan 3+1 daire 1.600,-TL bedelle kiralıktır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri 12,50 TL)  
İlgilisi / Pınar Emlak: 0 (212) 698 98 95
2. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede, 9. normal katta konumlu olan, 128 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan 3+1 daire 1.800,-TL bedelle kiralıktır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 14 TL)  
İlgilisi / Saray Emlak: 0 (532) 267 34 85
3. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede, 4. normal katta konumlu olan, 128 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak pazarlanan 3+1 daire 1.500,-TL bedelle kiralıktır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 11,70 TL)  
İlgilisi / Saray Emlak: 0 (532) 267 34 85

## 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 değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.



## 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

- Emsallerde yer alan taşınmazların aritmetik ortalaması 3.590,-TL'dir. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı görüşüyle ortalama satış değerleri 3.070,-TL mertebesinde hesaplanmıştır.
- Rapor konusu taşınmazlar ise kendi aralarında kullanım alanlarına, buldukları kata ve cephelerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ise yaklaşık 13,-TL mertebesinde. Değerlemeye konu taşınmaz için de ortalama aylık m<sup>2</sup> kira değerinin 13,-TL olacağı kanaatindeyiz.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payı dahil pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA	PARSEL	BLOK NO	KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT M <sup>2</sup>	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
478	8	A3	17	3.KAT	1+1	KB	47,11	3.500	165.000	700
844	2	B1	38	4.KAT	3+1	GB	125,99	3.100	390.000	1.600
844	2	B3	22	2.KAT	3+1	KD	128,41	2.800	360.000	1.650
844	3	C2	32	3.KAT	3+1	KD	125,1	2.800	350.000	1.600
<b>GENEL TOPLAM</b>									<b>1.265.000</b>	<b>5.550</b>

## 8.2 GELİR İNDİRGE ME 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 değerlendirme 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 4 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 5.550,-TL olarak hesaplanır.

$5.550,-TL \times 12 \text{ ay} = 66.600,-TL$  olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 1 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 5 = 66.600,-TL / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri = **1.332.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(\*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 240 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı ( $240 \text{ ay} / 12 = 20 \text{ yıl}$ ;  $1/20 \text{ yıl} =$ ) % 5 olarak hesaplanmıştır.



### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	1.265.000,-TL
Gelir kapıtilizasyonu	1.332.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında 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 4 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **1.265.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## 9. BÖLÜM

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

### 2014 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	:	10 Nisan 2014
Ekspertiz Tarihi	:	16 Nisan 2014
Rapor Tarihi	:	21 Nisan 2014
Rapor No	:	031 - 2014/2383
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 : Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228

Pazar Değeri :

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	KAPI NO	PAZAR DEĞERİ KDV'SİZ (TL)
844 / 2	B1	38	341.600
844 / 2	B3	22	326.100
844 / 3	C2	32	304.800
478 / 8	A3	17	150.600

## 10. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle arsa payları dahil toplam pazar değeri için;

**1.265.000,-TL** (Birmilyonikiyüzaltmışbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.265.000,-TL ÷ 2,3575 TL/USD (\*) ≅ **537.000,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3575 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 1.277.650,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

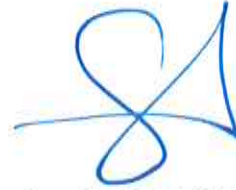
Bilgilerinize sunulur. 18 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 15 Aralık 2014)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN  
İnşaat Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görüntüleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri