

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ'NDE
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
(386 ADA 1 PARSEL)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2013
RAPOR TARİHİ	30.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014
RAPOR NO	EML-1310039-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	YEŞİLKENT MAHALLESİ ESENKENT BAHÇEŞEHİR YANYOL 386 ADA 1 PARSEL AVCILAR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
 - 6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - INA Tablosu
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Tapu Örneği

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselde, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.
 Serdar ETİK ve Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır.
 Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.
 Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ KAPADIK MAHALLESİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (386 ADA 1 PARSEL)
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPILAN BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	81.252.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

386 ADA 1 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: AVCILAR
Bucağı	:
Mahallesi	: KAPADIK
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: KALDIRIM
Pafta No	:
Ada No	: 386
Parsel No	: 1
Alanı	: 88.800,00
Hisse oranı	: 1/1
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	: 12584
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 21
Tapu Tarihi	: 27.08.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

İstanbul İli, Avcılar İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Avcılar İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın Bahçeşehir Üniversitesi'ne ait iken sırasıyla 29.05.2012 tarih ve 8151 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'ne, 27.08.2012 tarih ve 12584 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş.'ne geçtiği öğrenilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

05.12.2013 tarih 68097862/ sayılı Avcılar Belediyesi'nden alınan imar durumu yazısında,386 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar değişiklikleri teklifleri; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri hakkında kanun hükmünde kararname hükümleri uyarınca Bakanlık Makamınının 01.04.2013 tarih ve 4989 sayılı olurları ile onaylanan planda bahse konu yer kısmen Ticaret+Konut E:1.70, (hmax.:serbest), kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen de Park alanında kalmaktadır.

Ayrıca söz konusu parselin bulunduğu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.09.2013 tarih, 14797 sayılı yazıları ile "Rezerv Yapı Alanı"ndan çıkartılmıştır.

Plan notlarında belirtildiği üzere; İmar uygulaması sonucu ulaşan 386 ada 1 parseldeki dini tesis alan ve park alanı bedelsiz terk edilecek olup, terk edilecek alanlar E:1.70 yapılaşma koşulları ile Ticaret+Konut alanının emsal hesabına dahil edilecektir. (terk edilecek yaklaşık alan 3.545 m²) Havaalanları mania kriterlerine uyulacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz, eski 2 pafta 557 parsel, eski uygulama imar planında "Üniversite Alanı" içerisinde kalmakta iken Bakanlık onayı ile plan değişikliğine gidilerek 557 parselin bir önceki imar planında 09.01.2012 tarihli ve 491 sayılı onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen "Ticaret + Konut Alanı" kısmen "İlköğretim Tesis Alanı" kısmen de "Teknik Altyapı Alanı" lejantında kalmaktadır. 09.01.2012 tarih ve 491 sayılı onaylı uygulama imar planına istinaden yapılan imar uygulamasında ise "Ticaret + Konut Alanı" lejantına sahip 88.800 m² yüzölçümlü rapor konusu 386 ada 1 parsel oluşmuştur. 09.01.2012 tarih ve 491 sayılı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında emsal:1.50, kat sayısı Emsal: 1,50 olup, konut yapılanmalarında maksimum 4 kat, diğer fonksiyon yapılanmalarında Hmax: 35,00 m'dir.



Plan notlarında;

*Ticaret+Konut olarak belirlenen alanlarda, konut yapıları, iş merkezi, ofis, alışveriş merkezi, otel, yönetim binaları, banka, finans kurumları, uluslar arası şirketler, medya kuruluşları, özel kreş, özel eğitim tesisi, özel sosyo-kültürel tesis, özel sağlık tesisi vb. üniteler bağımsız bölüm olarak yapılacaktır.

*Planlama alanında yapı yaklaşma sınırlarını aşmamak şartı ile tabii zemin altında parselin tamamı otopark alanı olarak kullanılabilir. Otopark alanı olarak kullanılan alan emsale dahil değildir.

*Eğimden dolayı kazanılan 1. bodrum katlar iskan edilebilir.

*Planlama alanında imar planında gösterilmeyen blok boyut ebat, yaklaşma mesafeleri, donatı alanları vaziyet planı ve mimari avan proje göre belirlenecek olup, TAKS maksimum 0.50'dir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

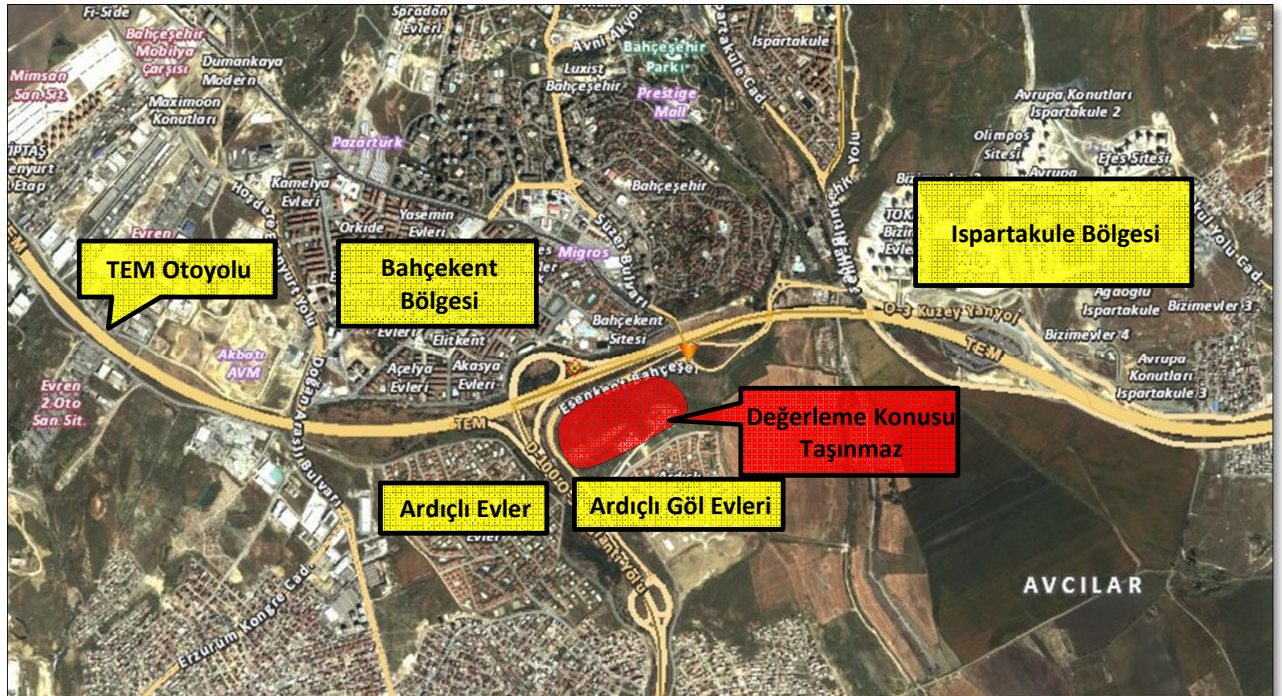
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde Esenkent-Bahçeşehir yan yol üzerinde Ardıçlı Göl Evleri sırasında Tem cepheli köşe konumlu 386 ada 1 nolu parseldir.

386 ada 1 parselde kain 88.800,00 m² alanlı arsa, hali hazırda boş durumda olup, çevresinde Ardıçlı Göl Evleri, Petrol Ofisi, Ardıçlı Evler, Ispartakule bölgesinde yer alan Bizim Evler Proleri, Ağaoglu My Town gibi konut projeleri, Bahçeşehir bölgesinde Akbatı projesi, Akbatı AVM vee Esenyurt TEM gişeleri bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Avcılar İlçesi'nde, Yeşilkent Mahallesi'nde Esenkent-Bahçeşehir yan yol üzerinde Ardıçlı Göl Evleri sırasında Tem cepheli dikdörtgen şeklini andıran köşe parseldir. Taşınmaza; Avcılar Haramidere TEM Bağlantı Yolu üzerinde TEM Otoyolu istikametine doğru giderken gişelere gelmeden sağ taraftan Bahçeşehir istikametine sapılarak ve yaklaşık 500 m yol üzerinde devam edilerek ulaşılmaktadır.

Bölge genel olarak konut olarak gelişme göstermiş olup, yakınında sosyal donatılı nitelikli siteler bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tem bağlantı yan yol üzerinde yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanına yakın bölgede yer almaktadır. Taşınmaz, TEM Bağlantı Yolu'na yaklaşık 500 m, Bahçeşehir girişine 600 m, İspartakule Projeler bölgesine 1 km, Akbatı AVM'ye 2 km, D100 (E-5) Karayolu'na 6 km, Mahmutbey Gişelere yaklaşık 10 km mesafede yer almaktadır. .



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

386 ada 1 parsel; 88.800,00 m2 yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Arsa yamuk dikdörtgene benzer geometrik şeklindedir. Eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Yerinde sınırları belirlenmemiştir. Halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, 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 km² alana sahip İstanbul'da nüfus yoğunluğu 1753 kişi/km²'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 m²'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, alış veriş 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 oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekelilik yasağının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkileenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tem otoyolundan algılabılır konumdadır.
- * Tem otoyoluna ve D-100 karayoluna bağlantıları kolaydır.
- * Ticaret + Konut imarlıdır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bulunduğu alanda kısıtlı yapılaşma bulunmaktadır.
- * Genel olarak bölgede konut arzı yüksektir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Metropol Emlak

Tel 0 212 669 19 99

Ispartakule mevkiinde TEM cephe 5000 m² emsal:2,00, h(max):serbest, ticari imarlı arsa 7.500.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

SATILIK	5000 .-M ²	15.000.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

* Dekar Emlak

Tel 0 532 581 01 18

Ispartakule mevkiinde içerde kalan 3 parselden oluşan toplam 29.000 m², emsal:1.50 h(max):serbest, konut imarlı arsa 17.980.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

SATILIK	29000 .-M ²	35.960.000 .-TL	1.240 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* Kent Emlak

Tel 0 212 654 85 80

Altınşehir mevkiinde yan yol TEM cephe 2.100 m², emsal:2.50, ticaret + konut imarlı arsa 2.800.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL)

SATILIK	2100 .-M ²	5.600.000 .-TL	2.667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* Turyap

Tel 0 554 402 37 74

Ispartakule mevkiinde içerde kalan 8.000 m² emsal:1.50, h(max):serbest, konut imarlı arsa 5.200.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

SATILIK	8000 .-M ²	10.400.000 .-TL	1.300 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

* Turyap

Tel 0 554 402 37 74

Ispartakule mevkiinde içerde kalan 30.000 m², emsal:1.50, h(max):serbest, konut imarlı arsa 20.000.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

SATILIK	30000 .-M ²	40.000.000 .-TL	1.333 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

*** Metropol Emlak**

Tel 0 212 669 19 99

Ispartakule mevkiinde Bizim Evler 3 projesinin yakının da 28.000 m², emsal:1.50, h(max):serbest, konut imarlı arsa 15.700.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (USD=2.-TL) Terki bulunmadığı beyan edilmiştir.

SATILIK	28000 .-M ²	31.400.000 .-TL	1.121 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

Ticari Emsaller

*** Turyap**

Tel 0 212 669 05 51

Ispartakule mevkinde Bizim Evler 4 projesinin altında bulunan asma katlı 370 m² dükkan 2.250.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	370 .-M ²	2.250.000 .-TL	6.081 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** Çarşı Gayrimenkul**

Tel 0 212 669 18 28

Bahçeşehir-Ispartakule yolu üzerinde inşaatı devam eden Bahçe City projesinde 425 m² dükkan 2.500.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	425 .-M ²	2.500.000 .-TL	5.882 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** Akşen Yapı**

Tel 0 212 663 44 17

Esenyurt Doğan Araslı Bulvarı üzerinde Agena Park projesinde 258 m²,dükkan 2.650.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	258 .-M ²	1.050.000 .-TL	4.070 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Bölgedeki konut projeleri

*** Fors Danışmanlık**

Tel 0 530 960 08 11

Esenkent de Akbatı Akkoza projesinde 6. katta bulunan 90 m², 2+1 daire 270.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	90 .-M ²	270.000 .-TL	3.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** Realty World**

Tel 0 532 316 14 42

Esenyurt'ta Agena Park projesinde 4. katta bulunan, 128 m² 2+1 daire 235.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	128 .-M ²	235.000 .-TL	1.836 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Turyap Bahçeşehir**

Tel 0 212 669 17 70

Esenkent de Park City projesinde 2. katta bulunan 145 m² , 2+1 daire 245.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	145 .-M ²	245.000 .-TL	1.690 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Pusula Gayrimenkul**

Tel 0 212 672 88 98

Bahçeşehir bölgesinde Dumankaya Modern projesinde 52 m² , 1+1 daire 141.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	52 .-M ²	141.000 .-TL	2.712 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** Remax**

Tel 0 542 465 28 19

Ispartakule bölgesinde Bizim Evler 4 projesinde 168 m² 3+1 daire 420.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	168 .-M ²	420.000 .-TL	2.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Turyap Ispartakule**

Tel 0 542 465 28 19

Ispartakule bölgesinde Ağaoğlu My Town projesinde 92 m² 2+1 daire 263.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	92 .-M ²	263.000 .-TL	2.859 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

*** Turyap Ispartakule**

Tel 0 542 465 28 19

Değerlemesi yapılan taşınmazın yanında Ardıçlı Göl Evlerinde 190 m² 4+1 müstakil villa 500.000.-USD (USD=2.-TL) pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	190 .-M ²	1.000.000 .-TL	5.263 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Metropol Emlak	Dekar Emlak	Turyap
SATIŞ FİYATI		15.000.000	35.960.000	40.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	88.800,00m ²	5.000	29.000	30.000
BİRİM M ² DEĞERİ		3.000	1.240	1.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -35%	KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI		E: 2.00	E: 1.50	E: 1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E : 1.70	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	KONUT	Ticaret	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	+ TİCARET	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-70%	-26%	-31%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	915	900	923	921

*Parsel üzerinden terkleri bulunmakta olup, emsal inşaat alanı brüt arsa üzerinden hesaplanacaktır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özellikte emsalle bilgilerine ulaşılamamış olup, yakın çevresi olan ve benzer yakın özelliklere ve yapılaşma hakkına sahip olduğu düşünülerek İspartakule bölgesindeki emsal piyasa araştırması dikkate alınmıştır. Arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (konut-ticaret alanları) gibi faktörlere bağlı olarak İspartakule bölgesinde 1.000 - 3.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Bölgesel gelişmişlik ve konut projelerinin yatırımı bakımından ise rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu lokasyonda henüz projelerin başlamamış olması ve yapılaşma koşulları dikkate alındığında taşınmazın m² birim değerinin 900 – 1.250.-TL aralığında olacağı görüş ve kanaatine varılmış ve taşınmazın m² birim değeri için 915.-TL takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Birim Kira Değeri TL/M²/AY
386	1	88.800,00	915	81.252.000,00	3,81
PARSELİN DEĞERİ (-TL)			81.252.000,00		
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)			81.252.000,00		
PARSELİN DEĞER (-USD)			38.691.428,57		

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda değerlendirme konusu parsel için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış miktarının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%40** değeri kabul edilmiştir.

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.

Değerleme Konusu Taşınmaz için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (Net Parsel)	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
386	1	88.800,00m ²	Ticaret+Konut	Emsal:	1,70	150.960,00m ²
TOPLAM		88.800,00m ²			1,70	150.960,00m²

Değerleme Konusu Taşınmaz için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%40)
386	1	Ticaret+Konut	150.960,00	173.604,00	211.344,00
TOPLAM			150.960,00	173.604,00	211.344,00

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın alanı 88.800,00 m² dir. Parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 173.604,00 m² olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir. Satılabilir konut alanı 147.563,4 m² (toplam satılabilir alanın %85'i), satılabilir ticaret alanı 26.040,6 m² (toplam satılabilir alanın %15'i) olarak öngörülmüştür.

Satılabilir Alan	Konut (%85)	Ticaret (%15)
173.604,00m ²	147.563,40m ²	26.040,60m ²

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Konut	30,00%	25,00%	25,00%	20,00%
Ticaret	10,00%	25,00%	30,00%	35,00%

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **2.200.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticari ünitelerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **4.000.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Fiyatı (konut)	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
10,00%	2.200,00 TL/m ²	2.420,00 TL/m ²	2.662,00 TL/m ²	2.928,20 TL/m ²
Satış Fiyatı (ticaret)	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
10,00%	4.000,00 TL/m ²	4.400,00 TL/m ²	4.840,00 TL/m ²	5.324,00 TL/m ²

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Parsel üzerinde konut-ticaret projesi inşa edileceği ve inşa kalitesinin iyi olacağı öngörülmüştür. İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre IV.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 730,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin **950,00.-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
11,00%	950,00 TL/m ²	1.054,50 TL/m ²	1.170,50 TL/m ²	1.299,25 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık **211.344,00 m²** inşaat alanına sahip olması öngörülen konut/ticaret projesi için öngörülen inşaat süresi **4 yıldır**. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiş olup oluşan maliyet dağılımı tabloda gösterilmiştir.

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	40,00%	30,00%	20,00%	10,00%
Birim Maliyet	950,00 TL/m ²	1.054,50 TL/m ²	1.170,50 TL/m ²	1.299,25 TL/m ²
İnşaat (m²)	84.537,60 m ²	63.403,20 m ²	42.268,80 m ²	21.134,40 m ²
Maliyet (TL)	80.310.720 TL	66.858.674 TL	49.475.419 TL	27.458.858 TL

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerlemeye konu olan arsa üzerinde orta ve üstü üzeri düzey gelir grubuna yönelik iyi derecede konut/dükkan projeleri yapılacağı öngörülmüştür. Bu durum dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalamasının üzerinde bir düzeyde gerçekleşeceği, inşaatın hasılat paylaşımı yöntemi ile yaptırılacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m² ila 50,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **30,00 TL/m²** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m² olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m² ila 65,00 TL/m² aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti **950,00 TL/m²** olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 18,00 TL ila 50,00 TL/m² aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir ekten grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ila %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KIPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsa üzerinde üst ve orta üzeri düzey gelir düzeyine yönelik lüks ofis/rezidans projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%30,00** dolayında olacağı öngörülmüştür. Bu oran belirlenirken özel sektör girişimcisinin kar amaçlı bir gayrimenkul projesinde arsa hariç proje maliyetinin en az %50 si kadar tutarı gelir olarak bekleyeceği kabulü de dikkate alınmıştır.

b.Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamamız doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülmüştür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

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 belirlenen **(9,50%)** indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			9,50%
Proje Değeri	173.604,00	2.486,78	431.715.469 TL
İnşaat Maliyeti	211.344,00	963,10	203.546.057 TL
Satış & Pazarlama Maliyeti	211.344,00	45,93	9.706.460 TL
Geliştirme Maliyeti	211.344,00	587,92	124.252.602 TL
Arsa Değeri (Proje Konusu)	88.800,00	1.060,93	94.210.351 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	88.800,00	1.060,93	94.210.351 TL

6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %9,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden toplam hasılat bedeli 431.715.469.-TL dir. Taşınmazların bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %28 civarında olabileceği kanaati oluşmuştur.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 75 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat pay oranları arsa için %28, yüklenici için %72 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	431.715.469 .-TL
---	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	431.715.469 .-TL
Hasılat Payı Oranı	28%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	120.880.331 .-TL
Toplam Arsa Değeri (Net Bugünkü Değer) (%75)	90.660.249 .-TL
Toplam Arsa Alanı	88.800,00 .-M ²
Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	1.020,95 .-TL

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 1 adet parselin toplam değeri üç farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- **Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı Yöntemine göre;**

1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	81.252.000,00
1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	81.252.000,00

- **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	94.210.350,76
1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	94.210.351,00

- **Hasılat Paylaşımına Yaklaşımına göre;**

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	90.660.248,58
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	90.660.249,00

Üç değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yaklaşımında belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma (piyasa) yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilecek projeye ilişkin 05.07.2013 tarihli "İstanbul Avcılar Kapadık Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" Sözleşmesi akdedilmiş olup ilgili sözleşmede;

"Yüklenici (Bema İnş. San. Tic. Ltd. Şti.), Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 530.000.000,00 TL+ KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak % 28 (Yüzdeyirmisekiz) oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 148.400.000,00 TL + KDV (Yüzkırkseki milyondört yüz bin Türk Lirası) 'nı sözleşme hükümleri uyarınca Şirket (Emlak Konut GYO A.Ş.) 'e ödemeyi kabul etmiştir " denilmektedir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu 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; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumlarına göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır. Konut alanı imarlı parseller üzerinde orta ve alt düzey gelir grubuna hitap eden konut projesi geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet parselin

30.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

81.252.000 .-TL

(Seksen Bir Milyon İki Yüz Elli İki Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

95.877.360 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
81.252.000	38.691.429	28.310.801	95.877.360

1 USD = 2,1000 .-TL

1 EURO = 2,8700 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger 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.