

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Halkalı – Küçükçekmece / İSTANBUL**  
**(ELİTECİTY PROJESİ**  
**5 ADET BAĞ. BÖLÜM)**

## 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>	: 01 Şubat 2013 tarihli ilgi yazısına istinaden / 22 Ekim 2013
<b>Sözleşme Tarihi</b>	: 11 Kasım 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 17 Aralık 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 20 Aralık 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/4762
<b>Değerleme Konusu</b>	Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi,
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Elite City Projesi bünyesindeki 5 adet bağımsız bölüm
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 648 ada 2 parsel üzerinde kayıtlı A2, B1, D1, D2 ve D3 Blok no'lu betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 5 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Lejantrı: Ticaret Alanı Emsal (E): 1,75 ve Bina Yüksekliği (H <sub>max</sub> ): Serbest
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 5 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>1.720.400</b>	<b>827.710,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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.

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	9
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	10
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	100
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	15
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	18
6.4	PIYASA ARAŞTIRMASI .....	18
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	21
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	21
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	22
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	22
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ .....	22
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ .....	22
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	23
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	24
8.4.	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	24
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	25



1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Elite City Projesi bünyesindeki 5 adet bağımsız bölüm
		
<b>DEĞERLEMEYİ 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>	:	20 Aralık 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 648 ada 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı A2, B1, D1, D2 ve D3 Blok no'lu betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 5 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Bağımsız bölümler konut amaçlı yapılmış olup belirtilen rapor tarihinde boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Ticaret Alanı Emsal (E): 1,75 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)</b>		
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	:	<b>1.720.400,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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



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

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım 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:

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

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Küçükçekmece
<b>MAHALLESİ</b>	: Halkalı
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 648
<b>PARSEL NO</b>	: 2
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: 9 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman Ve Arsası (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 36.625,58 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 2926
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 01.02.2013

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	NİTELİĞİ	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	KONUT	A2	3	21	104/72258	526	52001
2	KONUT	B1	1	9	96/72258	528	52161
3	KONUT	D1	Zemin	5	216/72258	530	52331
4	KONUT	D2	5	36	110/72258	531	52418
5	KONUT	D3	5	38	120/72258	531	52476

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

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

#### Beyanlar bölümü:

- Yönetim Planı: 01.02.2013 tarih 2966 yevmiye no ile
- İş bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir. (17.07.2013 tarih ve 22265 yevmiye no ile)

#### Hak ve mükellefiyetler :

- BEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi. (06.07.2010 tarih ve 8058 yevmiye no ile)
- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi. (26.12.2011 tarih ve 30197 yevmiye no ile)



- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi. (31.12.2012 tarih ve 32628 yevmiye no ile)

Not: İrtifak hakları rutin uygulama olup, taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi yoktur.

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

### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların üzerinde bulunduğu parselin "**Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

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

- **Emsal (E) :** 1,75 (\*)
- **Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ) :** Serbest

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



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

- o Taşınmazların konumlu olduğu bloklar, net ve brut kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	KAPI NO	BRÜT M <sup>2</sup> ALANI	NET M <sup>2</sup> ALANI
A2	3	21	103,68	74,60
B1	1	9	95,21	74,08
D1	Zemin	5	143,13	123,22
D2	5	36	109,32	81,44
D3	5	38	119,45	88,43
<b>TOPLAM</b>			<b>570,79</b>	<b>441,77</b>

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

BLOK NO	İSKAN TARİHİ	İSKAN NO	YAPI SINIFI
A2	14.06.2013	329	III-B
B1	14.06.2013	331	III-B
D1	14.06.2013	334	III-B
D2	14.06.2013	335	III-B
D3	14.06.2013	336	III-B

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

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

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

Son üç yıl içerisinde mülkiyet değişikliği olmamış olup, 01.02.2013 tarih ve 2966 yevmiye no ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarının 1/1000 ölçekli 07.11.2010 tasdik tarihli "Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı"ndan 1/2000 ölçekli 14.08.2012 tasdik tarihli "Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı"na revize edildiği görülmüştür.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 223. Cadde üzerinde yer alan Elite City Projesi (648 ada 2 no'lu parsel) bünyesinde bulunan toplam 5 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlara; TEM (O-3) Otopanı Edirne istikametinde ilerlerken Mahmutbey gişelerden çıkıp Mahmutbey - Yeşilköy Bağlantı Yolu Yeşilköy istikametine dönülerek ve bu yol üzerinde yaklaşık 2 km devam edildikten sonra İkitelli Kavşağı'ndan sağa dönülerek Hürriyet ve 222. Cadde'ye ulaşılır. 222. Cadde üzerinde yaklaşık 1 km gidilerek sol kolda konu taşınmazların konumlu olduğu 223. Cadde'ye ulaşılarak sağlanır.

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu projenin civarında nitelikli konut projeleri yer almakta olup bunlardan bazıları; Soyak Olimpiyakent, Avrupa Konutları 1. Etap, Açelya Evleri, Akasya Evleri, Güneşpark Evleri ve Orkide Evleri'dir. Ayrıca yakın konumda Arenapark AVM, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim Araştırma Hastanesi ve Halkalı Gümrük yer almaktadır.

Taşınmazların D100 ve O-3 otoyollarına yakın konumlu olması civarında nitelikli konut projeleri olması, ulaşım rahatlığı sosyal ve teknik altyapısı olan bir proje içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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





## 5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	: ~ 1
<b>KAT ADEDİ</b>	: A2 Blok; 26 katlı (4 Bodrum + Zemin kat + 21 normal kat) B1 Blok; 8 katlı (4 Bodrum + Zemin kat + 3 normal kat) D1 Blok; 10 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 7 normal kat) D2 Blok; 10 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 7 normal kat) D3 Blok; 10 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 7 normal kat)
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 441,77 m <sup>2</sup> (5 adet bağımsız bölümün toplamı) 570,79 m <sup>2</sup> (5 adet bağımsız bölümün toplamı)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Kat kaloriferi
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut (2 adet)
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut (ortak alanlarda)
<b>INTERCOM</b>	: Mevcut
<b>YANGIN TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	: Dış cephe boyası
<b>ÇATI KAPLAMASI</b>	: Teras tipi
<b>GÜVENLİK</b>	: Mevcut
<b>PARATONER</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Mevcut (Açık – Kapalı otopark alanı)
<b>SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ</b>	: Değerlemeye konu taşınmazlar, satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

(\*) Alan bilgisi taşınmazlara ait olan mimari projeden ve Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilen bağımsız bölüm listelerinden alınmıştır.

## Açıklamalar

- Elite City Halkalı projesinin gerçekleştirildiği parseller ve yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m <sup>2</sup> )
648 / 2	36.625,58

- Projede, 9 adet blokta kullanım alanları (brüt) yaklaşık 54,12 m<sup>2</sup> ilâ 236,46 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 599 adet bağımsız bölümün yanı sıra kapalı spor alanı, çocuk oyun alanları, özel anaokulu, açık ve kapalı yüzme havuzu özel peyzaj düzenlemesi ile açık ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Dairelerin bloklara göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
648/2	A1 Blok	26	85
	A2 Blok	26	88
	A3 Blok	26	84
	B1 Blok	8	19
	B2 Blok	8	19
	C Blok	33	136
	D1 Blok	10	56
	D2 Blok	10	56
	D3 Blok	10	56
	<b>Genel Toplam</b>		

- Rapor konusu bağımsız bölümlerin iç mekan özellikleri aynıdır. Salon, antre ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Mutfak hacminde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfak içerisinde davlumbaz ve mutfak dolapları bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. İçerisinde lavabo, duşakabin ve klozet mevcuttur. Dış kapı çelik iç kapılar ise ahşaptır. Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.

Rapor konusu 5 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	KAPI NO	ODA SAYISI	BRÜT M <sup>2</sup> ALANI	NET M <sup>2</sup> ALANI	YÖNÜ	KULLANIM ŞEKLİ
A2	3	21	2+1	103,68	74,60	KB	Daire
B1	1	9	1+1	95,21	74,08	KB	Daire
D1	Zemin	5	Yok	143,13	123,22	KB-KD	İşyeri
D2	5	36	2+1	109,32	81,44	GD-GB	Daire
D3	5	38	2+1	119,45	88,43	GB	Daire

### 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 kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**konut ve işyeri**" 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 sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

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

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

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

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

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





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. 2011 yılı itibarıyla nüfusu 13.483.052 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'li 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, Tevfikbey, 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 Penepleninin 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 peneplen 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 Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Tamamlanmış altyapı,
- o Teknik altyapı,
- o Mimari estetik,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o İnşaat malzeme ve işçiliklerinin kalitesi,
- o Sosyal aktiviteler,
- o Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti.

#### Olumsuz etken:

- o Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgedeki satılık konut projeleri

Bölgede yer alan konut projelerinin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.

1. Dumankaya Konsept Halkalı Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İlgilisi / Satış Ofisi : 0212 697 00 66

Konut Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	62	215.000 – 250.000	3.750
2+1	104	333.000 – 383.000	3.445
	124	388.000 – 458.000	3.410
3+1	155	484.000 – 544.000	3.315
	167	532.000 – 579.000	3.325
<b>Ortalama Birim Değeri</b>			<b>3.450</b>

2. Dumankaya Miks Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. İlgilisi / Satış Ofisi : 0212 697 00 66

Konut Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
Stüdyo	40,03	173.000 – 206.000	4.735
1+1	58,30	225.000 – 265.000	4.205
	65,22	233.000 – 275.000	3.895
	67,33	232.000 – 273.000	3.750
2+1	97,12	301.000 – 353.000	3.365
	98,45	304.000 – 356.000	3.350
<b>Ortalama Birim Değeri</b>			<b>3.885</b>



3. 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 a tipi	41,48 - 48,73	183.000 - 194.000	4.180
1+1 b tipi	45,28 - 56,45	199.500	3.920
2+1 a tipi	66,53 - 72,94	247.500 - 269.000	3.705
2+1 b tipi	124,09 - 127,93	343.000 - 380.000	2.870
3+1	113,15 - 125,86	369.500 - 411.000	3.265
<b>Ortalama Birim Değeri</b>			<b>3.590</b>

4. Soyak Parkaparts 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)
Stüdyo	30,90 - 32,6	121.000	3.810
1+1 a tipi	43,91 - 47,95	186.000 - 199.000	4.190
1+1 b tipi	44,15 - 57,17	204.500 - 208.000	4.070
2+1 a tipi	65,21 - 71,76	246.000 - 267.000	3.745
3+1	110,64 - 128,41	383.500 - 414.000	3.335
<b>Ortalama Birim Değeri</b>			<b>3.830</b>

5. Rapor konusu taşınmazlarla aynı sitede bir bloğun 1. katında konumlu 82 m<sup>2</sup> brüt alanı olduğu beyan edilen 1+1 daire için 270.000,-TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.295,-TL)  
İlgilisi / Altın Emlak 0 212 471 82 22
6. Rapor konusu taşınmazlarla aynı sitede bir bloğun 2. katında konumlu 82 m<sup>2</sup> brüt alanı olduğu beyan edilen 1+1 daire için 265.000,-TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.230,-TL)  
İlgilisi / Reality City 0 549 472 66 60
7. Rapor konusu taşınmazlarla aynı sitede bir bloğun 2. katında konumlu 116 m<sup>2</sup> brüt alanı olduğu beyan edilen 2+1 daire için 405.000,-TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.375,-TL)  
İlgilisi / Tema Grup Gayrimenkul 0 212 697 76 92
8. Rapor konusu taşınmazlarla aynı sitede bir bloğun 18. katında konumlu 120 m<sup>2</sup> brüt alanı olduğu beyan edilen 2+1 daire için 420.000,-TL talep edilmektedir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.500,-TL)  
İlgilisi / Universal Gayrimenkul 0 554 498 13 34



### **Bölgede kiralık olan ve konutlar ve konut projeleri**

---

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 14. normal katında yer alan 297 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 5+1 dairenin aylık kira değeri 5.000,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 16,85 TL)  
İlgilisi / Turyap Avrupa Konutları: 0 212 470 83 13
2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 16. katında yer alan 100 m<sup>2</sup> kullanım 2+1 alanlı dairenin aylık kira değeri 1.450,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 14,50 TL)  
İlgilisi / Onur Emlak: 0 212 470 81 81
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 9. normal katında yer alan 65 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1+1 dairenin aylık kira değeri 950,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 14,60 TL)  
İlgilisi / Zirve Emlak: 0 212 697 59 90

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

#### 8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde satılık olarak satılık taşınmazların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri 3.350,-TL mertebesindedir. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer; 3.350,-TL x 0,90 = 3.015,-TL olarak hesaplanır.
- Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarına, buldukları kata, cephelerine ve tiplerine göre ortalama birim değerleri 2.950 - 3.100,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ise yaklaşık 15,-TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazlarında ortalama m<sup>2</sup> kira değerinin aynı mertebelerde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümlere ait günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değerleri tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)	AYLIK KİRA DEĞER (TL)
648/2	A2	21	103,68	2.868	297.400	1.555
	B1	9	95,21	2.992	284.900	1.430
	D1	5	143,13	3.692	528.400	2.150
	D2	36	109,32	2.570	281.000	1.640
	D3	38	119,45	2.752	328.700	1.790
<b>TOPLAM</b>					<b>1.720.400</b>	<b>8.565</b>



## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, 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 5 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 8.565,-TL olarak hesaplanır.

8.565,-TL x 12 ay = 102.780,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 5 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5 = 102.780,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri  $\approx$  (2.055.600) **2.055.000,-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 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 5 olarak hesaplanmıştır.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	1.720.400,-TL
Gelir kapitalizasyonu	2.055.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu 5 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **1.720.400,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

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

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (5 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

**1.720.400,-TL** (Birmilyonyediyüzirmibindörtüüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(1.720.400,-TL \div 2,0785 TL/USD (*) = 827.710,-USD)$

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,0785 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 1.827.432,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.  
Bilgilerinize sunulur. 20 Aralık 2013  
(Ekspertiz tarihi: 17 Aralık 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazıları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)

